DIE GRUNDLAGEN DER KOMMUNALEN ERBBAUPRAXIS

(Aus: „DAS ERBBAURECHT, SEINE WIRTSCHAFTLICHE UND SOZIALE BEDEUTUNG")

INAUGURAL-DISSERTATION

zur

Erlangung der Doktorwürde

der

HOHEN PHILOSOPHISCHEN FAKULTÄT

der

UNIVERSITÄT BASEL

vorgelegt von

Berthold Feiwel

aus

Pohrlitz, Mähren.

1919

E. Kreutler,

Zürich, Signaustr. 9

DIE GRUNDLAGEN DER KOMMUNALEN ERBBAUPRAXIS

(Aus: „DAS ERBBAURECHT, SEINE WIRTSCHAFTLICHE UND SOZIALE BEDEUTUNG")

INAUGURAL-DISSERTATION

zur

Erlangung der Doktorwürde

der

HOHEN PHILOSOPHISCHEN FAKULTÄT

der

UNIVERSITÄT BASEL

R. UNIV. BIBLIOTHEEK LEIDEN

vorgelegt von

Berthold Feiwel

aus

Pohrlitz, Mähren.

1919

E. Kreutler,

Zürich, Signaustr. 9

Genehmigt von der philosophisch-historischen Abteilung der philosophischen Fakultät auf Antrag der Herren Professoren Dr. Robert Michels und Dr. Stephan Bauer.

Basel, den 13. Januar 1919.

Prof. **Robert Michels,** Dekan.

VORWORT

Wenn im Folgenden bloss ein einzelnes Kapitel meiner Dissertation: „Das Erbbaurecht, seine wirtschaftliche und soziale Bedeutung" zur Veröffentlichung gelangt, so wird es, hoffe ich, dabei nicht sein Bewenden haben. Ich denke in naher Zeit die ganze Arbeit erscheinen lassen zu können, und zwar mit einer wesentlichen Ergänzung. Von einem bevorstehenden längeren Aufenthalt in England erwarte ich mir die Möglichkeit, die englische städtische Bodenleihe, die „Lease", die in meiner Dissertation sozusagen nur nebenher behandelt wurde, gründlicher untersuchen und die Ergebnisse in ausführlicher Darstellung festhalten zu können. Die beiden hervorragendsten modernen Bodenleihformen, die „Lease" und das Erbbaurecht sollen dann nebeneinander und vergleichsweise gegen einander gestellt werden.

In meiner Dissertation in ihrer jetzigen Gestalt ist es das deutsche Erbbaurecht, das als der ausgebildetste und verbreitetste kontinentale Typus städtischer Bodenleihe in den Vordergrund der Betrachtung und Untersuchung gerückt ist. Es ist aber nicht versäumt worden, die historischen und die gegenwärtigen Zusammenhänge mit anderen Leiheformen, soweit es nur möglich war, mit heranzuziehen. In einem ausführlichen Kapitel über sozialen Ursprung und Rechts- und Wirtschaftsquellen des deutschen Erbbau-Instituts wird dargelegt, wie die Wurzeln der modernen städtischen Bodenleihe weit in die Jahrtausende zurückreichen, wie sie sich insbesondere in der römischen „Superficies" und der mittelalterlich-deutschen Bodenleihe (die in einem besonderen Kapitel behandelt wird) in einer vollkommen ausgebildeten Rechts-, bezw. Wirtschaftsform konkretisiert, wie dann die Rezeption des römischen Rechts eine Verkümmerung, ja fast ein

gänzliches Versiegen des „geteilten Eigentums“ zur Folge hat, bis die sozialen Strömungen des letzten Jahrhunderts, die auf eine Zurückführung des Bodens ins Gemeineigentum tendieren, die alten Formen zu neuem Leben erwecken. Das deutsche Erbbaurecht, im letzten Jahrzehnt in die Praxis eingeführt, ist die erste Frucht dieser sozialen Bewegung, aber nicht die einzige. Holland, Belgien und die Schweiz erneuern das Rechtsinstitut, in Schweden gelangt es zu steigender praktischer Verwendung. In einem speziellen Kapitel wird die österreichische Form, das „Baurecht“, behandelt und ausgeführt, wie es, auf der Praxis des deutschen Erbbaus fussend, zuerst eine der unvollkommenen deutschen Erbbaurechts-Regelung weit überlegene und umfassende gesetzliche Grundlage schafft, von der aus dann bis zum Kriegsausbruch eine stetig wachsende praktische Verwertung des Instituts erfolgt. Unabhängig von der kontinentalen Entwicklung vollzieht sich die Ausbildung der englischen „Lease“ aus der volkstümlichen englischen Rechtsanschauung heraus in einer ununterbrochenen jahrhundertelangen Anwendung. Ein besonderer Abschnitt schildert die beherrschende Stellung der „Lease“ in der englischen städtischen Bodenwirtschaft. Die Vorteile, die sie bringt, vor allem billigere und gesündere Wohn- und stabilere Realkreditverhältnisse — im Gegensatz zum Kontinent, der unter gewaltiger Bodenverschuldung und steten Krisen zu leiden hat — überragen, wie dargelegt wird, in unvergleichlichem Masse die Nachteile und Auswüchse, von denen der schlimmste, der sogenannte „Raubbau“, unschwer durch vorbeugende Rechts- und Wirtschaftsmassnahmen, die im Einzelnen angedeutet werden, beseitigt werden kann. Die Darstellung geht dann zur Entstehung und zur Geschichte der deutschen Rechtsform, des modernen Erbbaurechts, über. Eine Kritik der bisherigen gesetzlichen Regelung soll dartun, dass die langsame und beschwerliche Entwicklung des deutschen Erbbaus nicht zum wenigsten auf den Mangel einer wirklich zureichenden Ordnung im geltenden Recht zurückzuführen ist. Ein folgender Abschnitt schildert die namentlich der Wirksamkeit der deutschen Bodenreformer zu dankende Ueberführung des Rechtsinstituts in die Praxis, von der dann der fol-

gende Abschnitt eine in zwei Kapitel gegliederte Uebersicht bringt. Nach einer Einleitung, in der ausgeführt wird, dass die kommunale Bodenpolitik der letzten Jahrzehnte allerdings auf eine stete Vermehrung des Gemeindeeigentums gerichtet, dabei aber doch noch stark von fiskalischen Grundsätzen geleitet ist, folgt das im Nachfolgenden abgedruckte Kapitel: „Die Grundlagen der kommunalen Erbbau-Praxis".

Dieses Kapitel bildet — und darum ist es auch für die Veröffentlichung gewählt worden — ein verhältnismässig in sich geschlossenes Stück. Es wird darin versucht, für Theorie und Praxis des Erbbaus das Fazit aus der bisherigen kommunalen Betätigung zu ziehen.

Ein anschliessendes Kapitel behandelt dann die freilich nicht sehr umfangreiche Erbbau-Tätigkeit der übrigen Verwaltungskörper. In einem besonderen Abschnitt, der eine Ergänzung zu dem hier veröffentlichten Kapitel bieten soll, werden spezielle Typen der Erbbau-Praxis behandelt: der Frankfurter Erbbau als der vielseitigste und umfangreichste, der Strassburger als einer, der die Möglichkeit der Verwendung des Instituts auf hochwertigem Boden einwandfrei beweist, und endlich der Posener Erbbau als Beispiel einer staatlich subventionierten und technisch am reichlichsten ausgestatteten Praxis, wobei Gelegenheit gegeben ist, in der Posener Deutschen Pfandbriefanstalt die erste deutsche Erbbaubank in ihren Grundlagen kennen zu lernen.

Der Rentabilität der Wirtschaftsform für den Erbbaunehmer ist ein nächstes Kapitel gewidmet. Mit Hilfe von rechnerischen Gegenüberstellungen und vergleichenden Tabellen wird die Wirtschaftlichkeit des Erbbaus eingehend geprüft. Eben diese Art der Untersuchung macht es unmöglich, hier sie in ihrem Gange mit wenigen Sätzen zu verfolgen. Nur das Ergebnis sei festgehalten: dass nämlich die Erbbau-Nutzung sich der eigentümerischen gegenüber fast durchgehends behaupten, ja ihr meistens und insbesondere bei hochwertigem Boden sogar überlegen sein kann.

Die folgenden Kapitel würdigen die vorteilhaften Folgen der Erbbau-Verwendung in volkswirtschaftlicher und sozialer Hin-

sicht: die dadurch zu gewärtigende Besserung der Realkreditverhältnisse, die Verringerung der Bodenverschuldung infolge Einführung der Amortisationshypothek, die Kapitalersparnis, bezw. die Freimachung bisher im Boden investierten Kapitals zu produktiven Wirtschaftszwecken, die Verringerung der Bodenspekulation und schliesslich — das Wesentlichste — die wohltätigen Einwirkungen auf die städtische Siedelung, Erleichterung des gemeinnützigen Wohnungsbaues, Förderung der Errichtung von Einfamilienhäusern, Ermöglichung von Stadt-Sanierungen etc.

Ein abschliessender Abschnitt behandelt die neue deutsche Erbbaugesetz-Vorlage. Ihre Prüfung ergibt, dass eine im allgemeinen glückliche Lösung der im Erbbau enthaltenen rechtlichen und wirtschaftlichen Probleme erzielt worden ist. Die Kritik kann sich auf einzelne weniger wesentliche Bestimmungen beschränken.

DIE GRUNDLAGEN DER KOMMUNALEN ERBBAUPRAXIS

Für die kommunale Erbbau-Betätigung ist die Stadt Frankfurt, die im Jahre 1900 durch Heranziehung eines ihrer Verwaltung unterstehenden Stiftsgrundstücks den ersten deutschen Erbbauvertrag vermittelte, nicht nur bahnbrechend, sondern auch mustergebend gewesen. Es handelte sich bei diesem ersten Falle durchaus um einen mit voller Absicht unternommenen Schritt in soziales Neuland, um einen Versuch, der aber dem ganzen System galt. Und nicht nur der Erbbau-Besteller, auch der Erbbau-Nehmer war über seinen besonderen Fall hinaus in einem allgemeinen Sinne interessiert. „Nachdem die Stiftung sich bereit erklärt hatte" — berichtet 1902 einer der damals Mitwirkenden —, „im Erbbau ihr Gelände für soziale Zwecke zur Verfügung zu stellen, handelte es sich darum, eine Gesellschaft zu finden, die von diesem Anerbieten Gebrauch machen wollte. Sie fand sich in der Aktien-Gesellschaft für kleine Wohnungen. Es sei gleich von vornherein betont: die Aktiengesellschaft war nicht angewiesen auf den Weg des Erbbaus. Sie ist in durchaus gesunder, tüchtiger Vermögenslage, ja sie hat weit mehr Mittel zur Verfügung, als sie schließlich braucht. Sie hat jederzeit große Häuser-Komplexe vollständig unverpfändet, so daß sie in jedem Momente in der Lage ist, sich großen Realkredit zu verschaffen. Wenn sie trotzdem diesen Weg beschritten hat, den Weg des Erbbaus, so hat sie das getan in der bewußten Absicht, damit einen neuen Weg in sozialpolitischer Hinsicht zu beschreiten und gewissermaßen ein gutes Beispiel zu geben. Sie hat damit zugleich den Zweck verfolgt, einen Weg zu zeigen, auf dem mit weniger

Kapital durchzukommen wäre, als sonst beim Bau von Arbeiter-Wohnungen, und diese Frage des Sparens von Baukapital ist von nicht zu unterschätzender Bedeutung." [1])

Das Frankfurter Beispiel fand zwei rasch entschlossene Nachfolger: Halle und Leipzig, die 1901, bezw. 1902 mit der Bestellung von Erbbaurechten den Versuch aufnahmen und ihn selbständig ausgestalteten. Die übrigen deutschen Städte waren zurückhaltender. Nur langsam — während Frankfurt seine Erbbautätigkeit zur umfangreichsten und vielseitigsten entwickelte —, beinahe zögernd folgte dann Stadt um Stadt. Und jede erneuerte gewissermaßen für sich in vorsichtig-bescheidenem Umfange des Experiment. Es war dabei regelmäßige Uebung, daß sich die jeweils initiierenden Kommunen an ihre Vorläufer wandten, um aus ihren Erfahrungen Nutzen zu ziehen. Das hatte die gute Seite, daß das äußere Fortschreiten mit einer inneren Durchbildung des Instituts Hand in Hand ging. Die deutlichste Widerspiegelung dieser stetigen Weiterentwicklung sind die Erbbauverträge. Man kann erkennen, wie viel zu lernen, zu ergänzen und zu verbessern war, wenn man den ersten Frankfurter Erbbauvertrag mit seinen kurzen 10 Paragraphen gegen einen der in späterer Zeit üblichen, etwa den Straßburger Mustervertrag mit seinen ausführlichen 23 Paragraphen, hält.

Ungefähr mit Ablauf des ersten Jahrzehnts praktischen Gemeinde-Erbbaus ist deutlich das Einsetzen eines kräftigeren Tempos und einer, wenngleich noch nicht durchaus gefestigten, so doch sicheren Handhabung der Technik wahrnehmbar. In rascher Folge treten neue Städte dem Erbbau bei, während in anderen, die ihn bereits versucht hatten, Vergebungen in gesteigertem Maße stattfinden.

Bedeutungsvoller aber ist, daß sich dabei auch neue Verwendungstypen herausbilden. Bislang waren (das lag ja im Versuchscharakter begründet) meistens einzelne Erbbaubestellungen erfolgt. Das ergab in dieser oder jener Stadt Erbbau-Einzelhäuser oder bestenfalls Häuserblocks — mit Ausnahme von Frankfurt, wo, zwar auch auf verschiedene Stadtviertel verteilt, dennoch größere, zusammenhängende Komplexe von Erbbau-Gebäuden entstanden. 1911 wurden u. a. bereits

[1]) Schriften der „Zentralstelle f. Arbeiter-Wohlfahrtseinr.", No. 22, 1903, S. 169.

in Mannheim große, geschlossene Siedelungen im Erbbau, so eine Gartenvorstadt-Anlage auf einer Fläche von 200,000 qm, projektiert. Ihre bisher vollendetste Ausgestaltung aber erfuhr die Groß-Siedlung in Straßburg, wo ein ganzer Straßenzug im Erbbau ausgeführt wurde. Dieses Werk war wenigstens in seinem ersten Abschnitt vollendet, als der Krieg ausbrach, während ein ähnliches Unternehmen in Mülhausen i. Els. sozusagen beim ersten Spatenstich von ihm überrascht und vollständig aufgehalten wurde, wie denn auch sonst der Krieg das Ende aller Erbbaubetätigung bedeutete: In Frankfurt allein blieben dadurch einige Hundert Bewerbungen um Erbbaugelände in suspenso.

An 50 Städte haben Erbbauvergebungen ausgeführt.[2]) Das scheint nicht wenig zu sein, ist es auch nicht, wenn man als Maßstab für den Fortschritt des Erbbaus davon ausgeht, an wievielen Stellen er, und sei es nur als Versuch, aufgenommen wurde. Unter diesem Gesichtswinkel ist die Beteiligung absolut und relativ achtunggebietend. Dabei ist es auch als nicht bedeutungslos anzuschlagen, daß sich unter diesen Städten gerade die entwicklungskräftigsten der Großkommunen befinden. Aber es gibt natürlich noch eine andere Betrachtungsweise — und sie ist oder wird wenigstens die entscheidende werden: die nach dem einzelnen und gesamten flächenmäßigen Umfang. Der nun ist in den allermeisten Fällen so, daß er in keine irgendwie nennenswerte Proportion, sei es zum bebauungsfähigen städtischen Gelände überhaupt, sei es zu dem in der gleichen Periode überbauten, gesetzt werden kann.[3]) Nur Frankfurt und Straßburg machen eine Ausnahme — allein die über 17 Hektar tatsächlich überbauter Fläche Frankfurts machen nur

---

[2]) Nach den durch anderweitige Angaben ergänzten Mitteilungen des „Statistischen Amtes der Stadt München" sind es folgende Städte: Aachen, Altona, Apolda, Augsburg, Bamberg, Barmen, Bremen, Breslau, Charlottenburg, Crefeld, Danzig, Dortmund, Duisburg, Düsseldorf, Elberfeld, Essen a. Rh., Frankfurt a. M., Freiberg i. Sa., Gießen, Görlitz, Gotha, Halle, Hamburg, Hirschberg i. Schl., Karlsruhe, Königsberg, Leipzig, Lennep, Ludwigshafen, Magdeburg, Mannheim, Meißen, Memel, Metz, Minden i. W., Mülhausen i. Els., München, Nürnberg, Posen, Regensburg, Rixdorf, Rheine i. W., Schneidemühl, Stendal, Stolp i. P., Straßburg i. Els., Ulm, Wilhelmshaven, Würzburg, Zittau.

[3]) Leider ist eine statistische Erfassung der im Erbbau bestellten Flächen vielfach nicht möglich gewesen — aber das betrifft gerade die kleinen Flächen.

rund 5 % der gleichzeitig auf privateigentümerischer Basis genutzten Grundstücke aus, und nur der Straßburger Erbbau, der während der drei Jahre seiner Durchführung tatsächlich an 30 % sämtlicher in dieser Periode errichteten Baulichkeiten auf sich vereinigte, kann sich einigermaßen auch seinem Umfange nach als ziffernmäßiger Faktor sehen lassen. Allerdings aber fällt dieses Erbbauunternehmen gerade in eine Zeit der Stagnation der sonstigen Bautätigkeit und ruht, wie an anderem Orte ausgeführt, auf spezifischen Bedingungen, die in Zukunft nur noch für einen kleinen Teil des städtischen Gesamtgrundbesitzes gelten dürften. Alles in allem kann man also sagen: Umfanglich ist die kommunale Erbbautätigkeit noch recht begrenzt.

Aber auch in diesem Ausmaß gibt sie uns in ihrer Mannigfaltigkeit Anregung und Stoff genug, um zu erkennen, wohin bisher die Praxis ihren Weg nahm, und wie sie ihn nahm. Das wollen wir versuchen, im Einzelnen festzuhalten.

1. DIE ZWECKBESTIMMUNG. Der Erbbau ist an sich ein soziales Institut, wenn anders man die Erhaltung des Gemeineigentums am Boden als soziale Maßnahme gelten zu lassen hat. Gewöhnlich aber wird die soziale Natur des Instituts erst richtig in seiner Verknüpfung mit einem besonderen Zweck erblickt, in seiner Verbindung mit Einrichtungen sozialpolitischen Charakters, zu denen vorzugsweise der gemeinnützige Wohnungsbau gehört. Daraufhin angesehen, ist die kommunale Erbbaupraxis tatsächlich zu einem beträchtlichen Teile, aber durchaus nicht ausschließlich sozialpolitisch orientiert.

Die gemeinnützige Wohnungserstellung bildet ein nicht unansehnliches Arbeitsgebiet der Gemeinden. Das ungeheure Bedürfnis nach sogenannten „Geringwohnungen" für die minderbemittelte Bevölkerung wird nur zu einem Bruchteil durch die Gemeinden befriedigt, die selbst positiv an der Wohnungsproduktion teilgenommen haben. Einzelne Städte wie Freiburg i. Br., Ulm und Düsseldorf haben diese Wohnungserstellung in eigener Regie in umfangreichem Maße betrieben.[4]) Mit wenigen Ausnahmen werden die Wohnungen an städtische Beamte und

[4]) Nach dem „Jahrb. d. deutschen Städte", Jahrg. XIII und XVIII sind von deutschen Städten etwa 500 Häuserbauten in eigener Regie ausgeführt worden.

Arbeiter aller Arten (der Straßenbahn, der Gas-, Elektrizitätswerke, der Feuerwehr u. s. w.) vermietet — nur einzelne Städte wie Düsseldorf, Cassel und Magdeburg beobachten diese Ausschließlichkeit nicht und halten ihre Wohnhäuser für dürftige Familien ohne Unterschied zur Verfügung.

Ueber den städtischen Wohnungsbau in eigener Regie sind die Ansichten noch vielfach strittig. Während von manchen Kommunalpolitikern lebhaft dafür plädiert wird, vertraten beispielsweise auf dem Internationalen Wohnungskongreß von 1913 die Oberbürgermeister einzelner deutscher Großstädte die Meinung: „es sei nicht Aufgabe der Stadt, den Bauunternehmer zu spielen. Es würden durch die Vermietung oder den Verkauf der Häuser den Städten große Verwaltungsarbeiten und große Verantwortungen zugemutet. Auch gehe es nicht an, dem erwerbsmäßigen Bürgertum auf diese Weise Konkurrenz zu machen." Andere Einwände wie der, daß die Städte zu teuer bauen, sind angesichts der gegenteiligen Erfahrungen (der Verfügungsmöglichkeit der Städte über reichliche Realkreditquellen und tüchtige Fachleute) fallen gelassen worden. Dagegen wird ein anderer, oben nicht erwähnter Einwand oft erneuert: daß nämlich die Städte, da sie fast ausschließlich ihre Beamten und Arbeiter mit Wohnungen versorgen, damit die übrige Bürgerschaft benachteiligen und — vom Arbeitnehmerstandpunkt aus gesehen — ihre Position als Arbeitsherren zu sehr verstärken. Trotz allen Einwendungen herrscht aber in dem einen Punkte Uebereinstimmung: daß es unbedingt Pflicht der Städte sei, mit dem Wohnungsbau in eigener Regie einzugreifen, wenn ein krasser Notstand herrscht, und weder die private gewerbsmäßige Bautätigkeit noch die gesellschaftliche gemeinnützige Fürsorge einzugreifen bereit oder in der Lage sind. Nun kann man im Ganzen und Großen sagen, daß es die Tendenz der Kommunen ist, diesen beiden Faktoren solange wie nur irgend möglich den Vortritt bei der Wohnungserstellung zu lassen. Auf eine Aktivierung der gewerbsmäßigen Bautätigkeit können sie naturgemäß keinen direkten Einfluß nehmen. Hingegen suchen sie mit allen ihnen zur Verfügung stehenden Mitteln die gemeinnützige Wohnungsfürsorge der Baugesellschaften und -Genossenschaften zu fördern, wozu sie allerdings angesichts des permanenten Wohnungsnotstandes auch die allerdringendste Veranlassung haben, zumal die bisherigen Anstrengungen aller am

Wohnungsbau beteiligten Faktoren zusammen „unter den obwaltenden Umständen nicht ausreichen, auch nur einen nennenswerten Bruchteil des Bedarfes an Kleinwohnungen zu decken".[5]) Die Unterstützung, die die Kommunen den gemeinnützigen Gesellschaften zuteil werden lassen, geht häufig so weit, daß sie ihnen den Kaufpreis für den Boden und das gesamte Baukapital herleihen oder durch Bürgschaft vermitteln. Indem sie anderseits den Baugesellschaften hinsichtlich der Bau- und Wohnungsweise eine ganze Reihe von Verpflichtungen auferlegen, ergibt sich ein Verhältnis, bei dem man die Gesellschaften tatsächlich als eine Art freiwilliger Verwaltungsbeamter der Gemeinden ansehen kann, die den Kommunen eine große Arbeits- und Verantwortungslast abnehmen.

Auch die erbbauliche Wohnungserstellung durch gemeinnützige Baugesellschaften ist unter dem gleichen Gesichtswinkel anzusehen. Die Aufnahme der Kaufpreishypothek für den Boden, die sonst im Falle des Ankaufs von privatem Boden für die Baugesellschaften meist unumgänglich war, fällt hier natürlich ganz fort. Der Erbbauzins hingegen wird von den Kommunen meist beträchtlich unter dem üblichen Zinsfuß gehalten — zum Beispiel $2^1/_2$ % vom Selbstkostenpreis in Essen oder $3^1/_2$ % von drei Fünfteln des Bodenwertes in Mannheim, oder es findet sogar wie in Charlottenburg zinslose Erbbauleihe statt. Aehnlich weitgehend ist das Entgegenkommen für die auf die Baulichkeiten aufzunehmenden Hypotheken. Wofern die Kommunen dieses Geld nicht selbst herleihen, übernehmen sie die Bürgschaft bei Sparkassen oder Landes-Versicherungsanstalten für einen mindestens 75 % der Baukosten erreichenden, gewöhnlich aber übersteigenden Betrag, der zu mäßigem Zinsfuß dargeliehen wird. So beliehen beispielsweise Frankfurt a. M. und Ulm aus eigenen Mitteln die Erbbau-Häuser der gemeinnützigen Gesellschaften bis zu 90 % ihres Wertes, Leipzig bis zu 85 % bei einer Verzinsung von 4 %, Mannheim vermittelte eine erste Hypothek der städtischen Sparkasse mit $3^1/_2$ % und gab selbst eine zweite zu 4 %. — In gleicher Weise wie bei den Eigentums-Verwertungen sichern sich aber auch hier die Städte als Aequivalent für ihre Leistungen weitgehende Verpflichtungen der Baugesellschaften, die im Erbbauvertrag festgelegt werden und deren Erfüllung überdies meist

[5]) Albrecht: „Bau von kleinen Wohnungen durch Arbeitgeber, gemeinnützige Baugesellschaften und in eigener Regie der Gemeinden etc." S. 49.

durch einen oder mehrere Vertreter der Gemeinde im Aufsichtsrat der Gesellschaft ständig kontrolliert werden kann. Die Verpflichtungen beziehen sich gewöhnlich auf Bauart, Zweck, Ausstattung und Instandhaltung der Erbbau-Gebäude, namentlich aber auf den Charakter der Wohnungen und Vermietungen und insbesondere die Höhe der Mieten, auf deren billige Bemessung die Kommunen aus sozialpolitischen Gründen mit Recht großen Wert legen. So bestimmen, um ein Beispiel zu geben, die Erbbauverträge von Regensburg (in ziemlich wörtlicher Uebereinstimmung mit mehreren anderen): „Die Mietpreise sind im Einverständnis mit dem Stadtmagistrat festzusetzen. Sie dürfen nicht höher sein, als zur Deckung des Erbbauzinses, der Verzinsung des Anlagekapitals, der Unkosten u. s. w. sowie für Abschreibung und Rückstellung (Reservefonds) erforderlich ist." Die Sicherung der gemeinnützigen Zweckbestimmung durch Festlegung des Baucharakters mag an dem Beispiel des Ludwigshafener Erbbauvertrages gezeigt werden, in dem bestimmt wird: „Auf dem Erbbaugelände dürfen nur Häuser errichtet werden mit einer bis höchstens drei übereinanderliegenden Wohnungen sowie den für den örtlichen Bedarf des Bauquartiers erforderlichen Läden u. s. w., abgesehen von den für den Gemeindegebrauch bestimmten Gebäuden wie Badeanstalten u. s. w. Mindestens zwei Drittel der Wohnungen dürfen in Größe und Ausstattung die Anforderungen nicht überschreiten, die von Arbeitern, Handwerkern, gering besoldeten Beamten u. s. w. berechtigterweise gestellt werden. Das letzte Drittel der Wohnungen darf nur in Einfamilienhäusern, ausnahmsweise auch Zweifamilienhäusern bestehen, die den ortsüblichen Ansprüchen des mittleren Bürgerstandes entsprechen."

Neben den gemeinnützigen Baugesellschaften sind es vor allem die Genossenschaften städtischer Angestellter oder Beamte als Einzel-Erbbaurechtsunternehmer, die sich besonderer Begünstigungen in den Bestellungs-Bedingungen erfreuen.

Die sozialpolitische Verwendung des Erbbaurechts beschränkt sich aber durchaus nicht auf die bisher genannten Kategorien allein. Es ist wichtig festzustellen, daß und wie verschieden geartete Institutionen der öffentlichen Wohlfahrtspflege, des Kultus und der Geselligkeit, die aus inneren Gründen die Sicherstellung eines

eigenen Hausbesitzes auf eine Reihe von Jahrzehnten benötigen, darüber hinaus aber keine die Institution bindende Verpflichtung für zweckmäßig halten, die Erbbauform gewählt haben. Es seien hier beispielsweise verzeichnet: eine gemeinnützige Volkshotel-Gesellschaft in Charlottenburg, gemeinnützige Anstalten in Gießen, die Handwerkskammer in Straßburg, ein Kinderpflegeverein in Würzburg, eine Krematoriums-Gesellschaft in Zittau, Kirchengemeinden in Posen und Rixdorf, Verein für öffentliches Volkswohl (öffentliche Lesehalle) in Halle, die Gesellschaft für vaterländische Kultur in Breslau, die Schützengilde in Ulm u. s. w. Bei all diesen Zweckvereinigungen ist die Vergänglichkeit ihres Bestandes und die Möglichkeit der Veränderung des Umfanges oder Charakters ihrer besonderen Ziele, die nach längerer oder kürzerer Zeit den Besitz eines Eigenheims überflüssig machen oder die Art der notwendigen Räumlichkeiten modifizieren können, für die Bevorzugung der Erbbauform ausschlaggebend gewesen.

Schon frühzeitig aber hat sich — was man nicht vorausgesehen, ja sogar oft für ausgeschlossen erklärt hatte — das Erbbaurecht über die Gemeinnützigkeit hinaus für Unternehmungen, die auf rein privatwirtschaftlichem Interesse ruhen, Bahn gebrochen: Zunächst für den privaten Wohnungsbau, worin abermals Frankfurt voranging. Es muß aber hier gleich hinzugefügt werden, daß es hier, soweit es sich nur um Einfamilien- oder Mietshäuser handelt, nur bei Ansätzen geblieben ist. Eine wirklich verheißungsvolle Entwicklung privatwirtschaftlichen Erbbaus erfülte sich bei einer Kombination von Geschäfts- und Miethaus im Sonderfall von Straßburg, die sich überdies zum Unterschied von fast allen sonstigen Erbbaubestellungen auf ganz hochwertigem Gelände realisierte. Damit ist die Kommerz-Form des Erbbaus, wie wir sie in England als längst und allgemein verbreitet angetroffen haben, in einem Unternehmen großen Maßstabes in die kommunale Praxis eingeführt worden. In allerdings viel kleinerem Umfange ist übrigens diese Kombination oder der reine Geschäftshäuserbau auch sonst (z. B. in Frankfurt, Dortmund, Karlsruhe, Elberfeld) zur Anwendung gelangt. Die Erbbaubedingungen für diese Unternehmungen sind dann natürlich von seiten der Kommunen auch unter privatwirtschaftlichen Gesichtspunkten aufgestellt worden.

Als weitere Verwertungsart ist endlich noch die erbbaurechtliche Abgabe von Industrie- und Hafengelände zu verzeichnen, die an mehreren Orten eingeleitet wurde (darunter in Hamburg mit sechs Erbbauunternehmungen), aber nur in einem einzigen, Danzig, zu umfangreicheren Bestellungen im dortigen städtischen Hafengebiete führte. Auch hier ist das Transitorische und Periodische in der Zweckerfüllung der Baulichkeiten: Lagerhäuser, Werkstätten, Umlade-Magazine u. s. w. für die Wahl der Erbbauform in erster Linie bestimmend gewesen.

Die verschiedenen Verwendungsarten des Erbbaus in der Praxis, aber auch die, wie wir bereits erwähnt haben, immer als neue, eigene Versuche aufgenommenen Erbbaubetätigungen der einzelnen Städte haben die natürliche Folge, daß auch die Einzelheiten bei der praktischen Durchführung vielfach differenziert sind.

2. DIE NORMIERUNG DES ERBBAUZINSES. Ueber die verschiedenartige Bemessung des Erbbauzinses ist bereits einiges gesagt worden. Will man eine Art idealen Maßstabes gewinnen, so müßte man, ausgehend von der von uns früher abgeleiteten These, daß ein wirklich soziales Erbbaurecht nicht mit einer Gewinntendenz der Gemeinde verknüpft sein dürfte, nur die tatsächlichen Kosten, die die Stadt an den Erwerb des im Erbbaurecht zu vergebenden Grundstückes gewandt hat, zur Grundlage nehmen. Der Erbbauzins hätte dann in einer angemessenen Verzinsung dieser Selbstkosten zu bestehen. Als solche wäre zunächst der Zinsfuß in Anschlag zu setzen, der für die Stadt in ihrem eigenen geldlichen Verkehr der übliche ist — das waren in der Vorkriegszeit 4 %. Dann aber wäre immerhin in Rücksicht zu ziehen, daß das Erbbaurecht doch nur eine befristete Nutzung des Grundstückes gestattet, daß es außerdem jeweils mit mehr oder minder auch die materielle, die Ertragsseite belastenden Verpflichtungen belegt ist, und endlich, daß am Ende der Leihezeit das Gebäude entweder unentgeltlich oder gegen eine Teilentschädigung ins Eigentum des Erbbaubestellers fällt. Das rechtfertigt eine Reduzierung der Verzinsung um etwa 1 %, so daß wir als Resultat einen Normal-Erbbauzins von 3 % der Selbstkosten der Gemeinde für das betreffende Grundstück

erhalten. Dieser Erbbauzins wäre dann in etwas herab- oder heraufzusetzen, je nachdem es sich um gemeinnützige Unternehmungen handelt, an deren Ausführung den Städten aus öffentlichen Interessen oder aus Gründen der eigenen Entlastung gelegen ist, oder um Unternehmungen rein geschäftlicher Natur, bei denen sich, weil sie von vornherein in privatwirtschaftlicher Absicht angelegt sind, eine Steigerung des Erbauzinses durchaus vertreten läßt — und wäre es nur, um mit einem Aufschlag bei Erbbauunternehmungen dieser Art die Reduktion bei gemeinnützigen Erbbau-Bestellungen zu decken. Das ergäbe eine Verzinsung von 2 bis $2^1/_2$ % bei Vergebungen gemeinnütziger Natur, von etwa 4 % bei solchen geschäftlichen Charakters. Aber diese nach unserer Auffassung gerechteste Verzinsungs-Grundlage ist in solcher Reinheit nur ganz selten angewendet worden: immerhin sind einige Fälle zu verzeichnen, z. B. ein $2^1/_2$ %iger Erbbauzins aus den Selbstkosten bei einer gemeinnützigen Bestellung in Essen. Anderwärts, allerdings auch vereinzelt, legte man zwar auch nur die Selbstkosten zugrunde, glaubte aber damit auch bei gemeinnützigen Gesellschaften genügend entgegengekommen zu sein und nicht unter die „normale" Verzinsung von 4 % heruntergehen zu sollen, z. B. in Regensburg, während man in Bremen sogar $4^1/_2$ % berechnete.

Im allgemeinen aber standen die Kommunen im Banne der früher geschilderten bodenpolitischen Auffassung, wonach der sich zwischen dem Erwerb des Grundstückes bis zu seiner Vergebung im Erbbaurecht ergebende Wertzuwachs selbstverständlich dem städtischen Fiskus zuzufallen hätte. In der Mehrheit der Fälle ist also der gemeine Wert des Grundstückes zur Zeit seiner Vergebung die Basis für den Erbbauzins. Von dieser Grundlage aus sind dann alle möglichen Kombinationen geübt worden. Einzelne Städte haben allerdings billigerweise die vorhin erwähnten Einschränkungen der Nutzungs-Möglichkeit in Berücksichtigung gezogen. Magdeburg z. B. gelangte auf diesem Wege zu folgendem Schlüssel: „Als Wert des Geländes ist der gut bemessene objektive Handelswert zugrunde zu legen; hievon soll der Erbbauberechtigte als „Nutzungswert" drei Viertel überwiesen erhalten, wovon er 4 % als Erbbauzins zu entrichten hat." Mannheim erhöhte die Reduktion des Bodenwertes auf drei Fünftel, von denen es

überdies nur $3^1/_2$ % Erbbauzins nimmt. Am weitesten ging Elberfeld, das nur 40 % des Bodenwertes zur Basis nimmt.

In der Regel aber wird, wie gesagt, der Handelswert des Bodens ohne jeden Abzug der Berechnung des Erbbauzinses zugrunde gelegt. Das bedeutet also eine Fruktifizierung des Wertzuwachses im Erbbauzins. Nun wird dieser Zwischengewinn allerdings verringert, wenn der Erbbauzins unter die normale Verzinsung herabgesetzt wird; aber angesichts der (wie früher ausgeführt) meist beträchtlichen Wertsteigerung wird er nur selten ganz aufgezehrt werden, oft sogar recht bedeutend sein. So erzielte beispielsweise Frankfurt a. M. bei einzelnen Erbbau-Vergebungen, die auf der Basis von nur $2^1/_2$ % des Handelswertes des Bodens erfolgten, eine Verzinsung seiner Selbstkosten von 11,8 %.

Die verschiedenen Erbbau-Bemessungen, wie sie nach dieser grundsätzlichen Basierung auf den gemeinen Wert des Bodens dann noch von einzelnen Städten geübt werden, ins Detail zu verfolgen, würde zu weit führen. Daß zugunsten der gemeinnützigen Gesellschaften gewöhnlich eine Herabminderung des Zinsfußes erfolgt, wissen wir bereits. Wohl aber darf noch darauf verwiesen werden, daß vereinzelte Städte sogar so weit gehen, die Erbbaurechte im Wege der Konkurrenz auf dem Grundstücksmarkte zu vergeben, indem sie die dabei erzielten Höchstangebote realisieren. Hier wird also das kommunale Erbbaurecht direkt kommerziell — wie sonst oft die Veräußerungen von Gemeindeland zu Eigentum — behandelt. Aber diese Handhabung ist doch nur Ausnahme und, wie es scheint, keine, die Schule machen wird.

Es ist noch kurz darauf zu verweisen, daß auch die Erbbauzins-Fixierung mehrere Varianten aufweist: Die Regel ist der jährliche, unveränderte Erbbauzins für die ganze Vertragsdauer, der entweder in Prozenten einer als Bodenwert angenommenen Summe ausgedrückt wird, also etwa 3 % von 100,000 Mark, oder ohne Hinweis auf den Bodenwert direkt in der Zinssumme festgelegt wird, also beispielsweise jährlich 3000 Mark. Daneben aber haben einzelne Gemeinden einen veränderlichen Zinsfuß gewählt. Die Erbbauzeit wird in Perioden geteilt und für jede neue Periode ein erhöhter Zinsfuß normiert. Die Gründe für die Wahl dieses Modus sind zweifacher Art: einmal werden die mählich aufsteigenden

Verzinsungen bewußt im Interesse des Erbbaunehmers gewählt, um ihm in den ersten, gewöhnlich schwierigeren Abschnitten seiner Boden- und Gebäudenutzung die Lasten zu erleichtern. In diesem Falle pflegt rechnungsmäßig das Resultat, für die ganze Erbbauzeit angesehen, sowohl für die Kommunen als auch für den Erbbauer das gleiche zu sein wie beim unveränderlichen Zinsfuß, da der Durchschnitt der Erbbauzinse einer von vorneherein ins Auge gefaßten Verzinsung entspricht. Andere Kommunen aber haben mit der periodischen Erhöhung des Zinsfußes ihr besonderes Interesse im Auge: sie gedenken, mit dem Betrage der Erhöhung an dem inzwischen voraussichtlich eingetretenen Wertzuwachs zu partizipieren. Hier ist also gleich der erstangesetzte Erbbauzins, aber auch nur er, der Ausdruck für das bei Abschluß des Vertrages vorgesehene Aequivalent gegen den Bodenwert — die späteren stellen bereits einen Gewinn dar. Daß eine Staffelung auf solcher Grundlage für den Erbbauberechtigten nicht günstig ist und darum schwerlich auf dieser Seite beliebt werden wird, braucht nicht erst auseinandergesetzt zu werden.[6])

Schließlich wäre noch eine besondere Art der Erbbauzins-Abstufung, die auf einem gut durchdachten Prinzip ruht, zu erwähnen, die in dieser Durchbildung in dem einzigen Falle von Freiberg i. Sa. praktiziert wird. Sie beruht sozusagen auf einer Vertikal-Skala der Grade des Nutzungswertes des Erbbau-Objektes. Es wird berechnet: für den qm der Grundfläche ein Erbbauzins von 10 Pfg., für die Erdgeschoßfläche des Gebäudes 10 Pfg., für das erste Obergeschoß 20 Pfg., für das zweite Obergeschoß 30 Pfg., für Keller und Dachgeschoß, die nicht nur Nebenräume sind, 10 Pfg. Zweifellos liegt einer solchen Berechnung, die nicht allein von der Grundstücksfläche ausgeht, sondern berücksichtigt, in welchem Höhenausmaße die Nutzung erfolgt, ein wirtschaftlicheres Prinzip zugrunde. Ein anderes Element — gleichfalls beachtenswert — trägt Ulm in die Erbbauzins-

[6]) Noch mehr gilt dies für eine erst in späterer Zeit vorbehaltene und daher ganz unbestimmte Steigerung des Erbbauzinses, wie wir sie beispielsweise im Dortmunder Vertrag finden: „Bei Erbbaurechtsverträgen, die für länger als 30 Jahre geschlossen sind, ist für die restliche Zeit eine Erhöhung der Rente vorbehalten, wenn für Flächen in gleicher oder ähnlicher Lage eine höhere Rente gezahlt wird."

Kalkulation hinein: es teilt die Grundfläche in Vorder- und Hinterland und berechnet für das letztere als minder verwendbar oder ertragsfähig nur halb so viel wie für das Vordergelände.

So ergibt sich denn eine solche Mannigfaltigkeit der Nuancen der Erbbauzins-Normierung, daß man beinahe versucht wäre, zu resümieren: so viele kommunale Erbbaurechte — so viele Erbbauzins-Abarten.

3. DIE DAUER DES ERBBAURECHTS. Auch für die zeitliche Erstreckung des Erbbaurechts sind in der kommunalen Praxis keine einheitlichen Maßstäbe angelegt worden. Das deutsche Recht sieht an sich weder die Notwendigkeit einer Befristung überhaupt noch wie das österreichische „Baurecht" eine Höchst- oder Mindestdauer vor. Von den sogenannten „ewigen" Erbbaurechten ist aber bisher kein Gebrauch gemacht worden, auch dort nicht, wo es sich um Gebäude handelt, die öffentlichen Zwecken dienen und deren Fortbestand über eine von vorneherein festgelegte Frist wünschenswert sein kann, wie bei Kirchen, Schulen, Krankenhäusern u. s. w., deren erbbauliche Bestellung bereits in Deutschland mehrfach ausgeführt wurde. An sich wäre für derartige Zweckgebäude öffentlichen Interesses, wie von mancher Seite angeregt wurde, keinerlei kalendermäßig festgesetzte Dauer angezeigt, sondern nur eine Vereinbarung des ununterbrochenen Bestandes des Erbbaurechts, solange die Gebäude ihrem ursprünglichen Zwecke, für den sie errichtet wurden, dienen oder solange sie überhaupt für öffentliche Zwecke in Anspruch genommen werden. In England hat man in solchen Fällen den Ausgleich gefunden, daß man ein Lease-Verhältnis auf 999 oder gar auf 9999 Jahre vereinbarte. Sehr viele öffentliche Gebäude, so u. a. das British Museum, sind auf solchem Vertragsgrunde errichtet.[7])

Die deutschen Erbbaurechte sind also bisher alle befristet. Aber auch hier nicht einheitlich, etwa nach dem englischen Schema der 99 Jahre-Verträge, sondern in allen Zeitlagen zwischen 30 und 100 Jahren, wobei die Erstreckung von 60 bis 70 Jahren am häufigsten zu verzeichnen ist. Welche Gründe im einzelnen Fall für die Wahl dieser oder jener Erbbaudauer ausschlaggebend waren, entzieht sich

[7]) Vergl. „Annalen d. d. R.", 1915, S. 257.

meist der Nachprüfung. Eine kurze Vertragsfrist von 30 oder 40 Jahren ist — das liegt auf der Hand — nur da gegeben, wo von vorneherein feststeht, daß die Zweckbestimmung des Gebäudes sich innerhalb dieser Frist erfüllt, und wo dennoch von einem einfacheren Verhältnis, wie etwa der Pacht, kein Gebrauch gemacht werden will, weil eine stark eigentümermäßige Nutzung erwünscht ist. Das trifft auf die bereits oben erwähnten Bauanlagen periodischen Charakters zu, wie sie etwa in städtischen Häfen errichtet werden. So hat denn auch beispielsweise Dortmund für diese Unternehmungen Verträge auf nur 30 bis 50 Jahre Dauer abgeschlossen.

Sonst sollten im allgemeinen zwei Momente für die Bemessung der Erbbaudauer maßgebend sein: Erstens die Rücksicht auf eine möglichst ausgiebige und dauernde Nutzungsmöglichkeit des Erbbauobjektes durch den Berechtigten, die im Verhältnis zu den aufgewendeten Mitteln stehen muß. Es wird also zunächst die normale Lebenszeit eines solid gebauten Hauses als Bemessungs-Unterlage zu dienen haben, die mindestens 70 Jahre reichen und allenfalls noch an hundert Jahre herangehen sollte. Das zweite Moment für die Bestimmung der Dauer liegt in der für den Erbbaunehmer gegebenen Notwendigkeit, die Kosten für den Hausbau spätestens bis zum Ende der Vertragszeit abzutragen. Diese Kosten werden, wie wir noch ausführlicher hören werden, nur ganz ausnahmsweise vom Erbbauberechtigten in der Gänze aus eigenen Mitteln bestritten, vielmehr wird der größere Teil jeweils durch Hypothekardarlehen aufgebracht. Nun liegt es weiter in der Natur des Erbbaurechtes, daß der Wert des Objektes sich während der Vertragszeit immer mehr mindert, entsprechend der sich immer verringernden Zeit und Möglichkeit der Nutzung. Deswegen ist es unmöglich, die sonst bei Kaufhypotheken übliche Beleihung auf beschränkte Zeit vorzunehmen, es muß vielmehr jede Erbbauanleihe im Wege einer Amortisationshypothek aufgenommen werden, bei der mit der Hypothekenzinszahlung jedesmal ein Teil des Schuldkapitals abgetragen wird. Diese regelmäßige Abtragungs- oder Amortisationsquote, die „Annuität", darf nun den Erbbauunternehmer nicht allzu stark belasten. Sie würde etwa $^1/_2$ % des Kapitals betragen, wenn dieses im Laufe von 55 Jahren getilgt werden soll, und $^1/_4$ %, wenn dies innerhalb 70 Jahren zu geschehen hätte. Ueber $^1/_2$ % jährlicher Abzahlung nun sollte billiger- und

wirtschaftlich zweckmäßigerweise dem Erbbauberechtigten nicht zugemutet werden. Darnach ergäbe sich als ökonomisch zu vertretende unterste Grenze der Erbbaudauer ein Zeitraum von 55 Jahren. Berücksichtigt man indes noch die oben aufgestellte Forderung der möglichsten Ausnutzung des Gebäudes während seiner ganzen Lebenszeit und fügt man die gleichfalls wirtschaftlich berechtigte Forderung hinzu, daß der Erbbaunehmer möglichst noch eine Reihe von Jahren sich des Gebäudes als eines schuldenfreien erfreuen sollte, dann gelangt man zu einer wünschenswerten untersten Grenze von 70 Jahren, die man aber am zweckmäßigsten bis auf 100 Jahre heranführen sollte. Bei diesen, die Natur des Erbbaus berücksichtigenden Erwägungen kommt man also ungefähr zu den 99 Jahren der englischen Lease, die sich offenbar aus weit zurückreichenden Nutzungserfahrungen heraus eingebürgert haben, so daß hier unsere theoretische Ableitung eine willkommene Verstärkung durch die Praxis erfährt.

Das hundert-, bezw. neunundneunzig- oder neunzigjährige Erbbaurecht finden wir bisher im kommunalen Erbbau in den selteneren Fällen angewandt, so in Dortmund, Essen, Hamburg, Meissen, Regensburg, Schneidemühl, Straßburg und Leipzig.[8]) Der Grund, warum von den anderen Städten die Zwischenstufen von 60 bis 70 Jahren am häufigsten gewählt wurden, dürfte vermutungsweise darin zu suchen sein, daß zwar die meisten oben hervorgehobenen Momente berücksichtigt wurden, daß man sich aber mit einer Sache nicht recht befreunden konnte: mit einer noch Jahrzehnte nach der Schuldtilgung durch den Erbbauberechtigten andauernden Nutzung des Vertragsobjektes. Ein Teil der Städte mag dabei vielleicht von rein kommunal-fiskalischen Beweggründen geleitet worden sein, die Vorteile des Erbbaues für die Gemeinde nicht durch vermeintlich allzu große Begünstigung des Erbbaunehmers zu verringern; die meisten aber werden sich wohl von der Erwägung haben bestimmen lassen, das neue Institut in seiner Wirksamkeit auf nicht zu lange Zeit festzulegen, damit Korrekturbedürftiges nicht in ferne Generationen sich hinüberschleppe. Die bisherige mangelhafte rechtliche Durchbildung des Instituts konnte solche Bedenken nur verstärken.

[8]) Es ist bezeichnend, daß Leipzig mit dem 100jährigen Typus seine Erbbaupraxis im Jahre 1901 eröffnete, dann zum 80jährigen überging, um bei seinen jüngsten Vergebungen wieder den 99jährigen zu wählen.

4. DIE REGELUNG DES GEBÄUDEHEIMFALLS. Bereits bei Besprechung von Erbbauzins und Erbbaudauer ist darauf hingewiesen worden, daß für deren Bemessung auch das Gebäude, bezw. sein Schicksal nach Ablauf der Vertragszeit ein mitzuberücksichtigender Faktor ist oder sein sollte.

In die Erbbau-Diskussion ist irgendwann eine Anschauung hineingetragen worden, der man jetzt immer wieder begegnet: daß das im Erbbau errichtete Gebäude nach Beendigung des Leihverhältnisses automatisch ins Eigentum des Grundstückeigentümers falle. Diese Auffassung ist vollkommen irrtümlich. Auch eine formell-juristische Dialektik, die das „Superficies solo cedit" für das Erbbaugebäude ableiten wollte, konnte sich auf die Dauer gegenüber der klaren Rechtslage nicht behaupten. Das Gesetz räumt ausdrücklich dem Erbbauberechtigten die Befugnis ein, ein Bauwerk auf dem Grundstück zu haben — selbstverständlich nur solange, als er Erbbauberechtigter ist, d. h. solange, als die vertraglich vorgesehene Dauer der Grundstücksbelastung währt. Ist diese Zeit vorbei, dann bleibt der Erbbauberechtigte noch immer Eigentümer des Bauwerks; da ihm aber kein Recht mehr zusteht, es zu haben, d. h. es zu gebrauchen, so reduziert sich sein Eigentum allein auf die Substanz, das will sagen: auf das Material des Bauwerks. Mit diesem Rest von Eigentum kann der Erbbauberechtigte, wenn er ihn verwerten will, nur so schalten, daß er das Bauwerk niederreißen läßt und das Abbruchmaterial fortnimmt — will er es nicht, so kann der Grundeigentümer ihn dazu zwingen, beziehungsweise es auf seine Rechnung tun. Dies wäre die unbezweifelbare rechtliche Gestaltung — wofern zwischen beiden Teilen nicht von vornherein ein Anderes über das Schicksal des Gebäudes bestimmt wird. Dies aber ist beinahe die Regel — schon aus dem naheliegenden wirtschaftlichen Grunde, daß eine Verwertung auf Abbruch selten mehr als die Arbeitskosten einbringt. Die Vereinbarung ist dann gerichtet auf Heimfall des Bauwerks mit oder ohne Entschädigung des Erbbaunehmers.

Die Beseitigung des Gebäudes ist in der bisherigen kommunalen Praxis nur in drei Fällen vorgesehen und ausdrücklich — obwohl sie die natürliche Rechtsfolge wäre — festgelegt worden. In dem einen Fall handelt es sich um die bereits erwähnten Zweckbauten periodischen Charakters (Lagerhäuser, Magazine u. a.) in

Dortmund, die nur durch dreißig Jahre dienen sollen und deren Abtragung sich bei der wahrscheinlichen Verwendung billigen und leichten Baumaterials durchaus rechtfertigt, im zweiten um das Gebäude einer Geschäftsfirma in Karlsruhe, das zwar auf fünfzig Jahre berechnet ist, aber gleichfalls mit Ablauf seinen Zweck erfüllt und die Lebenskraft seines Materials erschöpft haben dürfte. Das dritte Gebäude ist vom „Verein Soldatenheim" in Leipzig errichtet. Hier liegt das Temporäre im Charakter des Erbbauberechtigten. Der bezügliche Vertrag bestimmt: „Bei Erlöschen des Erbbaurechts ist das Grundstück vom Gebäude frei zurückzugeben."

Der unentgeltliche Heimfall des Bauwerks an den Grundeigentümer ist zwar, wenn man nach der Zahl der Städte geht, in der Minderheit, aber in einer recht ansehnlichen, deren Gewicht verstärkt wird, wenn man berücksichtigt, daß das geschlossenste Erbbau-Unternehmen, das von Straßburg, mit darunter ist.

Gegen die Unentgeltlichkeit des Gebäude-Heimfalls darf aus einer Reihe von Gründen Einspruch erhoben werden. Sie erweist sich bei halbwegs tieferem Eindringen als eine wirtschaftlich und sozial gleicherweise unerwünschte Maßnahme. Bei anderer Gelegenheit hatten wir bereits Veranlassung, auf eine sehr schlimme Begleiterscheinung des entschädigungslosen Heimfalles aufmerksam zu werden: auf das Raubbauwesen, das sich im englischen Lease-System in den letzten Jahrzehnten des Leiheverhältnisses herausbildete. Selbst wenn so krasse Auswüchse sich beim Erbbaurecht voraussichtlich nicht einstellen werden, bleibt es doch unvermeidlich, daß der Erbbauberechtigte, wenn die Leihefrist ihrem Ende entgegengeht, möglichst bemüht sein wird, für die Instandhaltung des Gebäudes nur das schon schlechthin unumgänglich Notwendige aufzuwenden, derart, daß es gerade noch bis zum Endtermin seines Erbbaurechts ihm die Gebäudenutzung gestattet. Alles darüber Hinausgehende würde er — nicht mit Unrecht — als Geschenk an den Grundeigentümer betrachten. Und so wird letzten Endes durch eine derartige äußerste Zurückhaltung des Erbbauberechtigten in der Obsorge das Gebäude einem rascheren Verfalle nähergebracht, und der Grundstückseigentümer, der nach Ablauf des Erbbaus das Bauwerk nur kürzere Zeit oder in geringerem Ausmaße als erwartet nutzen kann, mehr oder minder wirtschaftlich benachteiligt. Ganz anders liegt natür-

lich die Sache, wenn dem Erbbauberechtigten nach Vertragsende eine Entschädigung winkt, die sich je nach dem Grade der Instandhaltung des Gebäudes bemißt. Dann ist er selbstverständlich interessiert daran, zur rechten Zeit am rechten Orte alles wohl in Ordnung zu bringen und zu erhalten. Ja, man darf sogar auf den Anfang zurückgehen — und man muß sich wundern, daß das so wenig berücksichtigt wurde — und sich sagen, daß der Erbbaunehmer beim Ausmaß der Solidität und Kostspieligkeit, mit der er das Gebäude errichtet, schon mehr oder minder auf den unentgeltlichen oder mit Entschädigung ausgestatteten Heimfall abstellen wird.

Gegen die Unentgeltlichkeit des Heimfalls spricht aber noch ein anderes Moment, das von Schönthal auf dem XXXI. Deutschen Juristentage mit Recht hervorgehoben wurde:[9]) An und für sich hat das Erbbaurecht dem Eigentum gegenüber den unvermeidlichen Nachteil, daß der Berechtigte oder seine Erben bei Ablauf der Erbbaudauer ihre gewohnte Heimstätte verlieren. Sie würden dann bei unentgeltlichem Heimfall die Empfindung haben, Erbbauzins, Hypothekenzins und Tilgungsquoten für fremde Interessen angesammelt und getreulich abgeliefert zu haben, um schließlich auf der Straße zu stehen. Hätten hingegen die Erbbauberechtigten bei Erlöschen des Rechtes ein Kapital zu erwarten, das sie in die Lage versetzte, unter Zuhilfenahme von Kredit sich ein neues Heim zu schaffen, so würde dieser Nachteil des Erbbaurechts hiedurch nach Möglichkeit ausgeschaltet. Das Erbbaurecht würde, wenn es seinem Ende zugeht, nicht wertlos sein, da an den Platz eines eigentumsähnlichen Anspruchs ein Kapitalanspruch trete.

Man darf hier hinzufügen, daß auch dort, wo etwa an Stelle einer künftigen Entschädigung für das Gebäude von vornherein eine Erbbauzins-Ermäßigung gesetzt wurde — was rechnerisch vielleicht auf das gleiche herauskommen könnte —, mit dem Herannahen der Endperiode doch wieder das Moment des unentgeltlichen Heimfalls in den Vordergrund treten wird, während jene Erbbauzins-Begünstigung ganz in Vergessenheit geraten sein dürfte.

Man kann nun allerdings angesichts der Tatsache, daß Erbbaurechte mit der Klausel des unentgeltlichen Gebäude-Heimfalls und sogar

[9]) Verhdlg. d. d. Juristent. 1912, Bd. III, S. 95.

bei sehr kostspieligen Bauten abgeschlossen wurden, nicht behaupten, daß die Klausel ein absolutes Hindernis für die Erbbaupraxis bedeuten würde — aber das eine ist sicher, daß gerade mit ihr sich abzufinden die Erbbaurechts-Kandidaten — und zwar noch mehr aus psychologischen Hemmungen heraus — die größte Ueberwindung kostet. Es widerstreitet eben dem ganzen bisherigen Vorstellungskreis, daß ein mit eigenen Mitteln erstelltes, mit eigener Mühe verwaltetes Haus eines Tages seinem Erbauer völlig entgleiten soll, ohne daß er den geringsten Gegenwert dafür erhielte. Da ist denn — wofern nicht ein Anspruch auf Erneuerung des Erbbaurechts bei Ablauf vorliegt — einzig das Zugeständnis einer Entschädigung imstande, einen im sozialen und wirtschaftlichen Empfinden verankerten Widerstand zu beseitigen.

In Erkenntnis der wichtigen „sozialen Rücksichten" haben darum sowohl das österreichische Baurechtsgesetz als der Vorentwurf zum neuen deutschen Erbbaurecht die unbedingte Verpflichtung des Grundstückseigentümers festgelegt, bei Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf an den Berechtigten eine Entschädigung zu leisten.

Die Art, wie bisher die Entschädigung dort, wo sie prinzipiell vorgesehen war, also in der Mehrheit der Kommunen, geregelt wurde, entspricht in ihrer Mannigfaltigkeit dem Bilde, das wir bisher von der Erbbauzins-Normierung erhalten haben. Von einer vollen 100 %igen Entschädigung für den Gebäudewert bei Vertragsablauf bis zu 10 % herunter sind die verschiedensten Abstufungen und „Schlüssel" verwendet worden. Es kann sich für uns nur darum handeln, aus all den Varianten ein Prinzipielles herauszuholen.

Da ist zunächst die Frage zu erledigen, auf welcher Grundlage der Gebäudewert bei Erlöschen des Erbbaurechts festzustellen ist: ob auf Basis seines Bestands- oder seines Ertragswertes oder, wie das auch vorkommt, auf einer Kombination beider. Man darf billigerweise die Berechnung auf Grundlage des Ertragswertes als der Natur des Erbbauvertrages widersprechend ablehnen. Der Erbbauberechtigte hat während der Vertragszeit den Genuß aller sich aus der eventuell eingetretenen Wertsteigerung der Nutzung ergebenden Vorteile, — es entspricht dem befristeten Leiheverhältnis, daß mit dessen Ende der Wertzuwachs des Bodens und mit ihm zugleich des Bauwerks wieder für den Grundstückseigentümer frei werde. Für ein sozial ge-

dachtes Erbbaurecht ist das um so verständlicher, als es die bestellende Körperschaft dann in der Hand hat und haben soll, den Wertzuwachs nicht in dem äußersten Maße auszubeuten, wie es ein privater Grundstückseigentümer täte. Ein Erbbauberechtigter aber, der aus dem bei Ablauf festzustellenden Ertragswert des Gebäudes entschädigt würde, hätte beim Vorhandensein einer Steigerung der Erträge seit Beginn des Erbbaurechts nicht nur nochmals in einem gewissen Ausmaße eine Gewinnquote empfangen — er hat ja an sich den Gewinn aus der Nutzungssteigerung schon eingeheimst —, er würde auch, da eine Ertragsberechnung immer auch einen abmeßbaren zukünftigen Zeitabschnitt für ihre Kalkulation heranziehen muß, noch einen Nutzen aus der Nach-Vertragszeit eskomptieren. Das aber widerstreitet schon vollends der Logik des befristeten Verhältnisses.

Aus dem Gesagten ergibt sich, daß auch irgend einer Kombination mit der Ertragsbewertung nicht das Wort geredet werden kann. Einzig die Konsistenz des Gebäudes bei Vertragsablauf kann für die Bemessung der Entschädigung in Betracht kommen. Hier aber wird man sich mit der oft geübten Methode, einen Bruchteil der Erstellungskosten des Gebäudes als Vergütung festzulegen — sei es in einem von vornherein verinbarten Prozentsatz, sei es auf Grund einer der Zahl der Erbbaujahre entsprechenden Abschreibung — weniger befreunden können. Der einzig gerechte und verläßliche Maßstab scheint uns der der Gebrauchsfähigkeit des Gebäudes zu sein. Die Bewertung erfolgt dann unter dem Gesichtspunkte der voraussichtlichen Dauerhaftigkeit des Bauwerks, d. h. des noch zu erwartenden Zeitraums einer normalen Benutzbarkeit unter Abzug der voraussichtlichen künftigen Aufwendungen, die eine solche übliche Benutzbarkeit sicherstellen. Als Normalmaßstab für die Baukosten eines solchen Gebäudes und für die Benutzbarkeit haben natürlich die zur Zeit des Erbbauerlöschens vorliegenden Verhältnisse und Anforderungen zu gelten. Würde also bei Vertragsende festgestellt, daß ein Haus gleicher Qualität zu dieser Zeit 100,000 Mk. Baukosten erfordern würde, daß dieser Neubau dann aber eine Lebensdauer von 80 Jahren hätte, während das Erbbauhaus nur noch 40 zu gewärtigen hat, dies unter der Voraussetzung, daß noch 5000 Mk. Reparatur- oder Ausstattungsaufwendungen auf das Erbbauhaus gemacht werden, so würde sich als Grund-

lage für die Entschädigungssumme die Hälfte der Kosten eines Neubaues, also 50,000 Mk. abzüglich der Aufwendungen von 5000 Mk., mithin ein Betrag von 45,000 Mk. ergeben. Würde man eine solche Bemessungsgrundlage wählen, die einerseits sorgfältig alle nur aus dem Boden fließenden Wertteile des Gebäudes für die Nachvertragszeit ausscheidet, anderseits die dem Grundstückseigentümer sonst zufallenden Werte aus dem Gebäude gerecht abwägt, dann ist nicht einzusehen, warum die Entschädigungssumme an den Erbbauberechtigten unter diesen Betrag heruntergehen soll, der eigentlich nichts anderes darstellt als eine von ihm in der Erbbauzeit aufgespeicherte Ersparnis.

Nur ganz wenige Kommunen aber haben sich den Standpunkt der vollen Entschädigungspflicht zu eigen gemacht (so: Essen und Düsseldorf, welch letzteres außerdem die für die Straßenherstellung geleisteten Beträge dem Erbbaunehmer zurückerstattet) — auch diese aber, ohne daß sie für den „Schätzungswert" die von uns oben abgeleitete Basis der Gebrauchsfähigkeit vorgesehen hätten. Zweifellos ist die Unklarheit über den „Schätzungswert" (außer den oft bemerkten fiskalischen Nebenmotiven) der Grund für die Zumessung nur eines größeren oder geringeren Bruchteiles des festgestellten Wertes gewesen.

Die neuen gesetzlichen Regelungen haben hier auch nicht die wünschenswerte volle Klärung gebracht. Das österreichische Baurecht bestimmt: „Mangels anderer Vereinbarung ist dem Bauberechtigten eine Entschädigung in der Höhe eines Vierteiles des vorhandenen Bauwertes zu leisten." Schon die auffallende Geringfügigkeit der Quote und der Verzicht auf eine präzisere Fassung, als es die des „vorhandenen Bauwertes" ist, lassen erkennen, daß es sich hier mehr um eine Prämie für Instandhaltung des Bauwerks als um einen Ausdruck für eine wohlabgemessene wirtschaftliche Entschädigung handelt. Der deutsche Vorentwurf gibt zwar auch keine besondere Abschätzungsmethode, er rückt aber dem wirtschaftlichen und sozialen Standpunkt doch wesentlich näher, indem er wenigstens bei Erbbaurechten „zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses minderbemittelter Bevölkerungskreisen" eine Entschädigung von mindestens zwei Dritteln des gemeinen Wertes des Bauwerks zurzeit des Ablaufs obligatorisch macht.

5. DIE REALKREDITGRUNDLAGE DES ERBBAURECHTS. So wichtig die bisher behandelten Elemente des praktischen Erbbaus sind, sie treten doch an Bedeutung zurück hinter einem: der erbbaurechtlichen Kreditbasis. Sie war bisher die wahre Krux der Erbbaupraxis. Wir haben bereits früher auf die großen Schwierigkeiten hingewiesen, die sich für die Beleihbarkeit der Erbbaurechte ergaben und die unzweifelhaft die Durchsetzung des Instituts in ihrem Tempo aufgehalten und in ihrem Umfange vermindert haben.

Die Schwierigkeiten der Beleihbarkeit, aus verschiedenen Ursachen sich herleitend, haben doch alle das Gemeinsame: daß sich das Erbbaurecht auf eine Realkreditunterlage stützt, die wesentlich differiert oder die sogar kontrastiert gegen die bei der privateigentümerischen Bodenwirtschaft gegebene.

Der städtische Boden wird als Verkehrsobjekt in der kapitalistischen Wirtschaft vorzüglich dadurch charakterisiert, daß er, wir möchten sagen, aus dem substanziellen Immobile, das er ist, sich in ein verkehrswirtschaftliches Mobile verwandelt hat. Als Handelsware, die er darstellt, muß sein Uebergang von einer zur andern Hand möglichst erleichtert werden. Das geschieht durch die Hypotheken, die den größten Teil seines Wertes decken und nur jeweilige kleine Restsummen als Leistung des Käufers nötig machen. Dabei findet eine Wechselwirkung zwischen Beleihung und Grundstücksmarkt statt: Je schneller und weitgehender die Beleihung möglich ist, um so geeigneter wird das Grundstück für den Verkehr. Es ist klar, daß sich aus dieser Wechselbeziehung von Grundstücksmarkt und Beleihungsorganisation mit ihrer selbstverständlichen Tendenz auf Erfolg-Erzielung die Vorausnahme künftiger Erträge und Gewinne ergibt oder mit anderen Worten: daß die Beleihung im modernen bodenwirtschaftlichen Betrieb immer mit der Wertsteigerung des Bodens rechnet, ja sie zum Teil, da sie die Hauptgrundlage von Kauf und Verkauf ist, mitbewirkt.

Dieser treibenden Kraft der städtischen Bodenbeleihung (die wir hier nur aufzeigen und nicht verfolgen können — wir müßten denn das ganze Thema der Bodenspekulation aufrollen) kommt die erbbauliche Bodenverwertung nicht nur nicht entgegen, sie entzieht ihr vielmehr mit ihrer langfristigen Ausschaltung des Bodens aus spekulativen Operationen

überhaupt das Betätigungsfeld. Ja, auf dieser tatsächlichen Gegenstellung beruht sogar eine starke sozialwirtschaftliche Hoffnung, die manche in das Erbbau-Institut setzen, daß es „jener auf immer erneuten Mietzinssteigerungen beruhenden Haussetendenz des städtischen Bodens entgegenzuwirken bestimmt" sei.[10])

Eine weitere Schwierigkeit resultierte aus der ungenügenden rechtlichen Fundierung des Erbbau-Objektes. Das Gesetz stellte Erbbaurechte den Grundstücken gleich. Nun basieren die für Grundstücke geltenden Vorschriften über die Voraussetzung der Mündelsicherheit auf dem objektiven Tauschwert oder Verkehrswert des zu beleihenden Objektes. Von dem in Privateigentum stehenden Objekt aber unterscheidet sich das Erbbaurecht dadurch, daß es nicht den Boden mitbringt, sondern nur die Bodennutzung, nicht das Gebäude schlechtweg, sondern nur den Ertrag aus dem Gebäude, der sich im Gesamtrahmen der Bodennutzung realisiert — und allenfalls noch, wo sie vereinbart ist, die Entschädigung bei Gebäudeheimfall. Handelt es sich also beim freien Eigentum um ein in seiner Größe mehr oder minder bestimmtes Kapital, so ist beim Erbbaurecht (wenn wir von der Entschädigung absehen) nur eine Reihe von Erträgen, eine Rente zu beleihen, die für einen gewissen Zeitraum zu erwarten ist. Für die Beleihung einer solchen, auf den Beginn des Vertragsverhältnisses kapitalisierten Rente haftet dann ausschließlich das Erbbaurecht. Erweckte nun schon diese Tatsache an sich bei den Hypothekenbanken, Versicherungsgesellschaften und öffentlichen Anstalten ernste Bedenken, ob sie bei solcher Ertragsbeleihung die ihnen durch besondere Gesetze auferlegte Verpflichtung zu mündelsicherer Anlage ihrer Kapitalien wirklich erfüllen würden, so wurden diese noch beträchtlich gesteigert durch eine nicht im Wesen des Erbbaus als solchem liegende, sondern durch die Erbbaubesteller hineingetragene Schwierigkeit: Soll das Erbbaurecht als Rente beliehen werden, so ist dafür unbedingte Voraussetzung, daß diese Rente in ihrem Ablauf bis zum Endtermin gesichert ist, d. h. nicht vorher unterbrochen wird. Nun haben aber fast alle Erbbauverträge sogenannte „auflösende" Bedingungen, bei deren Eintritt ein vorzeitiges Erlöschen des Erbbaurechts die Folge ist. Ja,

[10]) Vgl. XXXI. d. Jurist. S. 181.

„viele Erbbauverträge können sich an solchen vorzeitigen Beendigungsgründen nicht genug tun",[11]) indem sie für alle erdenklichen Vertragszuwiderhandlungen das Erlöschen des Erbbaurechts ausbedingen.[12]) Ein solches Erbbaurecht, das — theoretisch — jede Stunde aufgehoben werden kann, ist als Träger einer Rente von so zweifelhaftem wirtschaftlichem Werte, daß man wirklich keinem Beleihungs-Institute zumuten kann, darauf Darlehen auszugeben.

Auf eine weitere Eigentümlichkeit der Erbbau-Hypothek, die deren praktische Verwertung nicht erleichterte, ist bereits hingewiesen worden: daß sie nämlich, da der Wert des befristeten Erbbaurechts eine abnehmende Tendenz hat und damit eine darauf ruhende Hypothek mit jedem Jahre an Sicherheit abnimmt, nur eine Amortisationshypothek sein kann. An sich ist die Tilgungshypothek etwas vom sozial-wirtschaftlichen Standpunkt aus sehr Erstrebenswertes, und es ist darum ihre aus dem Wesen gegebene Verknüpftheit mit dem Erbbaurecht von dessen Fürsprechern als großer Vorzug des Instituts begrüßt worden.[13]) Wird doch die Verdrängung der sogenannten „ewigen" Hypothek beim Grundeigentum, die eine sich immer wieder nach Ablauf kurzer Fristen erneuende Belastung des Grundstücks darstellt, von allen denen, die eine Entschuldung des mit so gewaltigen Darlehenssummen belegten städtischen Bodens herbeiführen wollen, ganz allgemein für den Grundstücksverkehr gefordert und lebhaft für die Tilgungshypothek agitiert, da sie „durchaus dem Rentenprinzip entspricht, das schon Rodbertus für die Bodenverschuldung als das von Natur Gegebene gefordert hat".[14]) Daneben aber spielt für die Befürworter der Tilgungshypothek der Gesichtspunkt der Unkündbarkeit eine große Rolle. Die für die reine Zinshypothek geltende Kündbarkeit, die

---

[11]) „Annalen", 1915, S. 265.

[12]) So können nach verschiedenen Erbbauverträgen Erbbaurechte erlöschen, wenn der Erbbauberechtigte nicht den Zins pünktlich bezahlt, wenn er damit, sei es ein Jahr, seien es sechs oder gar nur drei Monate im Rückstande ist, wenn das Grundstück vertragswidrig benutzt wird, wenn wesentliche Veränderungen am Hause vorgenommen werden, wenn die Mietpreise vertragswidrig erhöht werden, wenn die Gebäude nicht gut instand erhalten werden u. s. w.

[13]) Vgl. „Jahrb. d. Bodenref." IV., S. 252.

[14]) Schulte: Die Hypothekenbanken, 1918, S. 390.

zu einer Wiederholung von Sorgen und Mühen bei der immer schwerer werdenden Neubeschaffung von Hypotheken führt, nicht selten sogar sehr ernste wirtschaftliche Kalamitäten bei den Schuldnern hervorruft — das gilt insbesondere für die zweiten Hypotheken —, würde mit all ihren Folgeerscheinungen durch die Tilgungshypothek beseitigt werden. Zu dieser Einsicht sind jetzt auch die großen Hausbesitzerorganisationen gekommen. Früher wollten sie von der Amortisationsquote als einer Steigerung ihrer jährlichen Lasten nichts wissen. Denn „sie betrachteten das Haus nicht als Quelle dauernder konsumtiver Nutzung oder dauernder Kapitalanlage, sondern als Spekulationsobjekt, bestimmt, baldmöglichst durch Verkauf einen möglichst hohen Gewinn abzuwerfen".[15]) Die Beleihungs-Institute verhielten sich gleichfalls — mit einigen bemerkenswerten Ausnahmen — bis in die letzte Zeit hinein der Amortisationshypothek gegenüber ganz oder stark ablehnend: einmal, weil sie bis zu einem beträchtlichen Grade an der Art der auf gesteigertsten Umsatz gerichteten städtischen Bodenwirtschaft mitinteressiert waren und weil sie mit der früheren Abneigung der Hausbesitzer gegen die Tilgungshypothek als einem wirtschaftlichen Faktor rechnen mußten — und zum andern, weil ihnen rein privatwirtschaftlich der periodische Zurückfluß der ganzen Hypothekenbeträge dienlicher war als es die kleinen, „sich verbröckelnden" Annuitäten gewesen wären. Zudem bedeutete eine reguläre Einführung der Tilgungshypothek eine beträchtliche Steigerung und kompliziertere Gestaltung des Verwaltungsdienstes.

In den schweren Jahren des Realkredits unmittelbar vor dem Kriege und insbesondere während des Krieges haben auch die Hypothekeninstitute sich dem Gedanken der Tilgungshypothek zu erschließen gelernt. Der wissenschaftliche Anwalt der deutschen Hausbesitzerorganisation, Dr. R. van der Borght, erklärt dazu: „Der Wiedereinbürgerung der Tilgungshypothek werden die Hypothekenbanken, deren eigentliche Geschäftsaufgabe die Pflege des Realkredits ist, keinen Widerstand entgegensetzen können und wollen. Haben sie früher den Wünschen der Hausbesitzer nachgegeben (als diese die Tilgungshypothek ablehnten), so werden sie sich jetzt ihren Wünschen an-

[15]) Schulte: Die Hypothekenbanken, 1918, S. 390.

passen, wenn diese sich auf Verwendung der Form der Tilgungshypothek richten. Das ist um so mehr zu erwarten, als durch die Tilgung wachsende Rückzahlungen auf die gewährten Hypotheken eingehen, so daß diese ständig an Sicherheit gewinnen und zugleich ständig wachsende Mittel für Neubeleihungen zur Verfügung gestellt werden." [16]) Und Schulte sagt in seinem zusammenfassenden Werke über die deutschen Hypothekenbanken: „Für die Amortisationshypothek sprechen ... volkswirtschaftliche Gründe, die ... so wichtig sind, daß es berechtigt ist, die Forderung mit allem Nachdruck zu erheben, daß die Hypothekenbanken, soweit es irgend möglich ist, den sozialen und volkswirtschaftlichen Interessen des Bodenkredits Rechnung tragen, trotz anzuerkennender banktechnischer Schwierigkeiten." [17])

Ist also mit einer künftigen systematischen Förderung und Merbreitung der Tilgungshypothek zu rechnen und wird damit eines der Hemmnisse der bisherigen Erbbaupraxis bei der Hypothekenbeleihung beseitigt oder wenigstens verringert, so sind auch zur Paralysierung der rechtlichen Schwierigkeiten die nötigen Maßnahmen vorgesehen: Sowohl das österreichische Baurecht als der deutsche Vorentwurf schließen von Gesetzes wegen auflösende Bedingungen im Erbbauvertrag aus, das erstere allerdings mit einer Einschränkung: beim Rückstand des Erbbauberechtigten mit zwei Jahres-Erbbauzinsraten, der deutsche Entwurf aber mit durchaus anerkennenswerter Folgerichtigkeit: ohne jede Einschränkung. Beide Normierungen verlangen ferner, daß das Erbbaurecht das betreffende Grundstück im ersten Range belaste, also durch keine sonst gegen das Grundstück gerichteten Forderungen getroffen werden kann. Beide gesetzlichen Regelungen erklären ferner die Mündelsicherheit der Erbbauhypothek unter bestimmten Voraussetzungen: wenn diese Hypothek eine Tilgungshypothek ist, wenn sie die Hälfte des Wertes des Erbbaurechts nicht übersteigt, und wenn sie vor Ablauf des Erbbaurechts getilgt ist, nach österreichischem Recht mindestens 5, nach dem deutschen Vorentwurf mindestens

---

[16]) Dr. R. van der Borght: „Der städtische Realkredit nach dem Kriege", 1916, S. 63.

[17]) Schulte, a. a. O., S. 397.

15 Jahre vorher. Die vorgesehene deutsche Regelung setzt auch die Grundlage der Wertermittlung eines Erbbaurechts fest. Darnach ist der Wert eines solchen anzunehmen: gleich der halben Summe des Bauwerts und des zwanzigfachen, durch sorgfältige Ermittlung festgestellten jährlichen Mietreinertrags, den das Bauwerk nebst den Bestandteilen des Erbbaurechts unter Berücksichtigung seiner Beschaffenheit bei ordnungsmäßiger Wirtschaft jedem Besitzer nachhaltig gewähren kann. Der angenommene Wert darf jedoch den zwanzigfachen Mietreinertrag nicht übersteigen.

Der Motivenbericht zum Entwurf begleitet die neuen Vorschläge mit Ausführungen, die eine gute Ergänzung des von uns bisher Dargestellten bilden und die darum auszugsweise hier wiedergegeben seien:

„Praktisch kommt für die Beleihung des Erbbaurechts allein die Form der Tilgungshypothek in Betracht, weil das Erbbaurecht im Laufe der Jahre in seinem Werte abnimmt. Bei der Festlegung des Beleihungswertes von Erbbaurechten ist davon auszugehen, daß eine sichere Grundlage für die Wertbemessung nur der jährliche Reinertrag bilden kann, den die auf Grund des Erbbaurechts errichteten Baulichkeiten mit den ewaigen übrigen Anlagen bei ordnungsmäßiger Wirtschaft jedem Besitzer dauernd gewähren können. Gleichwohl mußte auf die bauliche Beschaffenheit des Bauwerks Rücksicht genommen werden, um zu vermeiden, daß Erbbaurechte mit hohem Ertrags-, aber geringem baulichen Wert hoch beliehen werden, und daß bei einer etwaigen unvorhergesehenen Minderung des jährlichen Reinertrages der Hypothekengläubiger gefährdet wird. Der einer Beleihung zugrunde liegende Wert des Erbbaurechts ist daher nach dem Entwurf angenommen gleich dem arithmetischen Mittel aus Bauwert und Mietereinertrag. Was die Bemessung der Höhe der Tilgung anbetrifft, so war vor allem darauf Bedacht zu nehmen, daß der in den Tilgungsplan nicht einbezogene Zeitraum der Restdauer des Erbbaurechts (die sog. Freijahre) so reichlich bemessen wird, daß die Tilgung menschlicher Voraussicht nach noch vor Ablauf des Erbbaurechts erfolgen kann, selbst wenn der Erbbauberechtigte mit einigen Tilgungsbeträgen im Rückstande bleibt. Anderseits muß die Höhe der Tilgung mit dem baulichen Zustande der auf dem Erbbaugelände errichteten Gebäude und dem wirtschaftlichen Zwecke des Erbbaurechts in Einklang gebracht und darauf gehalten werden, daß nicht ein derartiger Verfall des Bauwerks eintreten kann, daß der Darlehensgeber dadurch gefährdet wird...

In formeller Hinsicht waren bei der Regelung der Beleihungsfrage im Entwurf einmal die Grenzen und die Voraussetzungen der Mündelsicherheit von Erbbaurechtshypotheken festzulegen, damit insbesondere die Landesversicherungsanstalten, öffentliche Sparkassen und ähnliche Institute ihre Kapitalien auf

Erbbaurechte vergeben können, und sodann war eine Sonderbestimmung für die Hypothekenbanken und privaten Versicherungsunternehmungen wünschenswert, durch die die Zulässigkeit der Beleihung von Erbbaurechten ausdrücklich erklärt wird."

Die Analyse der Grundlagen der Erbbaurechts-Beleihung, die wir vorausschickten, und die Vorwegnahme der neuesten Rechtsentwicklung ermöglichen es uns, jetzt mit den nötigen Kriterien an die Prüfung der Realkredit-Regelungen heranzugehen, wie sie sich in der kommunalen Praxis verwirklichten. Wir können dabei auf Ausführlichkeit verzichten — denn aus dem vorher Gesagten geht ja zur Genüge hervor, daß die bisherigen Regelungen in ihrer Gesamtheit unzulänglich waren und es sein mußten, da für die kardinalen Mängel und Lücken rechtlicher und wirtschaftlicher Natur erst in jüngster Zeit Abhilfe geschaffen wurde und teilweise erst vorbereitet wird.

An und für sich schon war die Besorgung der Hypotheken-Darlehen abweichend von der normalen Uebung. Eigentlich sollte es ja der Erbbauberechtigte sein, der, wenn er nicht genügendes Baukapital mitbrachte, die Darlehensbeschaffung in die Wege zu leiten gehabt hätte. Aber da dort, wo es versucht wurde, schon die ersten Schritte der Erbbaunehmer versagten, wurde es bald als selbstverständliche Aufgabe der Kommunen aufgefaßt, daß sie für die Bereitstellung der Darlehen zu sorgen haben. Indes auch die Kommunen mußten bald zur Erkenntnis kommen, wie sehr die Schwächen der Realkreditbasis des Erbbaus den Eingang zum Grundwertemarkt erschwerten. Sie versuchten, diese Schwächen durch allerhand Auskunftsmittel zu paralysieren. Allein die vielleicht manchmal ganz sinnreichen — und sicherlich für den Juristen interessanten — Konstruktionen, die das unzulängliche Rechtsfundament kräftigen sollten, erwiesen sich als unzureichend, die Hypotheken-Institute von ihrer noch durch die geschilderten wirtschaftlichen Bedenken verstärkten ablehnenden Haltung abzubringen. Es blieb den Kommunen nur zweierlei übrig: entweder s e l b s t Kreditgeber zu sein oder den schwankenden Realkredit durch einen starken P e r s o n a l-kredit zu festigen, d. h. das Schuldverhältnis aus dem Erbbaurecht durch ihre eigene Bürgschaft zu stützen. Es bezeugt das Gewicht der Widerstände, gegen die die neue Hypothekenform anzukämpfen hatte, daß auch eine so erstklassige Sicherheit, wie sie in der städtischen Ver-

bürgung lag, die gewerbsmäßigen Darlehensinstitute — bis auf ganz vereinzelte Ausnahmen — nicht aus ihrer Reserve herauszubringen vermochte.

So ist denn in der überwiegenden Mehrzahl der Fälle die Beleihung erfolgt: entweder auf Grundlage eines städtischen Darlehens, wozu die Mittel aus speziellen Grundstücks- und Erbbau-Fonds, bezw. auf besonderer Obligationen-Grundlage gewonnen wurden, oder durch Heranziehung der den Kommunen ganz nahe stehenden Institute der städtischen Sparkassen oder endlich mit Hilfe der Landes-Versicherungs-Anstalten und anderer öffentlicher Fonds, die sich aus sozialen Gründen bereit fanden, sei es mit, sei es ohne Bürgschaft der Städte, Erbbau-Darlehen zu gewähren.

Natürlich hatte dieses direkte und indirekte Eintreten der Städte in die Rolle des gleichzeitig Erbbaubestellenden und Erbbaubeleihenden die Folge, daß sie die Erbbau- und Hypothekar-Darlehensverträge mit einer ganzen Reihe von Vorsichts- und Sicherungsklauseln, darunter den erwähnten Auflösungsgründen, ausstatteten, die, mochten sie auch bei einem so gestalteten Verhältnis von Kommune zum Erbbaunehmer nicht so bedenklich und störend sein, es dennoch waren im Hinblick auf den Fortschritt des Erbbaus als solchen, da diese Art Verträge oft genug als Beurteilungs-Grundlage für das Institut dienten und die Meinungen verwirrten.

Die Bedingungen, unter denen sich die Beleihungen im einzelnen vollzogen, sind wieder recht unterschiedlich. Sie variieren sowohl bezüglich des Zinsfußes für das Darlehen als auch der Amortisationsquote als auch des Maßstabes für die Beleihungshöhe.

Für die Beurteilung des Darlehens-Zinsfußes muß man sich vor Augen halten, daß hier von vornherein eine Grenze für das Entgegenkommen der Städte gezogen ist, wofern sie selbst das Darlehen geben: durch die Verzinsung nämlich, die sie ihrerseits für Geldaufnahme zu leisten haben. Daß sie unter diese heruntergehen, wird sich nur aus besonderen Gründen des öffentlichen Interesses rechtfertigen lassen — etwa bei einer akuten Wohnungskrise, zu deren schneller Beseitigung Opfer gebracht werden müssen. Die Erbbaubestellungen erfolgten aber

bisher nicht in diesem Zeichen — dazu waren sie auch jeweils nicht umfangreich genug. Darum bewegt sich der Darlehenszinsfuß auch bei den Städten gewöhnlich um den Normalzins von 4 %, mit meist nur $^1/_4$ %igen Zu- oder Abschlägen. Die Versicherungsanstalten halten sich auf ähnlichen Fuße, während die Sparkassen, die dazu eher in der Lage sind, manchmal, jedoch nur in selteneren Fällen, bis auf 3 % heruntergehen. Auch städtische Darlehen sind vereinzelt zu $3^1/_2$ %, ja sogar zu bloß 3 % Zinsfuß abgegeben worden — es handelt sich dann um eine in dieser Form gewährte Subvention zu einem Unternehmen öffentlicher Wohlfahrts- oder Gesundheitspflege, wie z. B. bei einer allgemeinen Turnhalle des Turnvereins in Leipzig.

Die Gesichtspunkte, die für die Amortisationsquote maßgebend sein sollen: nicht zu hohe Belastung für den Erbbauberechtigten und Ermöglichung von Hypotheken-Freijahren lassen sich naturgemäß nur in Relation zur Erbbaudauer verwirklichen. Wir haben bei Untersuchung dieser Teilfrage bereits davon gesprochen, daß eine Tilgungsquote von $^1/_2$ % normalerweise die erträglichste Leistung bedeuten würde. Sie setzt, da sie geeignet ist, eine Hypothek bei 4 % Verzinsung in rund 55 Jahren zu tilgen, unter Berücksichtigung von 5—15 lastenfreien Jahren eine Erbbaudauer von 60 bis 70 Jahren voraus. Nun finden wir in Verträgen — deren Dauer 70 Jahre beträgt, ja sogar überschreitet — Tilgungsquoten angesetzt, die sich zwischen 1 % bis $1^1/_2$ % bewegen. Diese hohen Ansätze sind volkswirtschaftlich kaum noch zu rechtfertigen — von den vereinzelten Quoten bis zu 3 % (in Stolp) gar nicht zu reden. Sie erklären sich teils aus dem ausgesprochenen Versuchscharakter, den die Erbbaubestellungen an manchen Orten tragen und der die Kommunen zur Uebervorsicht veranlaßte, teils aus der unmittelbaren oder mittelbaren Darleihe des Baukapitals, für die man eine möglichst nicht zu langfristige Laufzeit als geboten erachtete. In Ausnahmsfällen allerdings kann man sich mit den höheren Tilgungsquoten abfinden. Sie sind selbstverständlich bei kurzfristigen Erbbauverträgen für Zweckgebäude am Platze und auch bei längerer Erbbaudauer dort, wo die Gebäude ihrer Bestimmung nach einer schnellen Abnutzung ausgesetzt sind, wie dies für die mit 1 % Tilgungsquote belegten Erbbau-Geschäftshäuser in Elberfeld zutreffen mag. Erinnern wir uns an das, was wir über Erbbaudauer, Erbbauzins, Hypothekenzins und Tilgungs-

quote und ihre wechselseitige Beziehung gesagt haben, so haben wir in diesen Hinsichten als vorbildliche Verträge etwa den der Stadt Leipzig mit der „Gesellschaft Gartenvorstadt Leipzig - Marienbrunn" anzusehen, der auf 99 Jahre, mit 3% Erbbauzins, 4% Hypothekenzins und $^3/_{10}$ % Tilgungsquote abgeschlossen ist oder den der gleichen Stadt mit der „Baugenossenschaft des Leipziger Mietervereins", der auf 79½ jähriger Dauer, 2½% Erbbauzins, 4% Hypothekenverzinsung und Amortisation innerhalb 50 Jahren beruht.

Es bleibt zum Abschluß noch zu untersuchen, von welcher Bewertungsgrundlage für die Beleihung in der kommunalen Erbbaubetätigung ausgegangen und bis zu welcher Höhe des Wertes sie vorgenommen wurde. Es ist bereits ausgeführt worden, daß der Untergrund des Erbbauwertes das Nutzungsrecht von Boden und Gebäuden, die zu gewärtigende Rente ist, die sich aus dem Gesamtertrage des Erbbauobjektes nach Abzug des Erbbauzinses, der Abgaben und Unterhaltskosten ergibt. In der Praxis hat man nun statt des Nutzungswertes fast durchgehends den Wert des Gebäudes herangezogen. Diese Bewertungsweise ist, weil sie dem besonderen Wesen des Erbbaus keine Rechnung trägt, unzulänglich. Es könnte ja so sein, daß zu Beginn des Vertragsverhältnisses — wofern der Erbbauzins nicht wesentlich unter der bei freiem Eigentum zu veranschlagenden Bodenverzinsung bleibt — Gebäudewert und kapitalisierter Ertragswert annähernd zusammentreffen. Es darf aber nicht übersehen werden, daß im Erbbau eine Tilgung der Gebäudekosten stattfindet. Es muss daher der Bauwert zur Erbbaudauer und zur Amortisationsdauer in Beziehung gebracht werden. „Der wirtschaftliche Wert zeitlich begrenzter Rechte ruht in höherem Maße in dem Ertrage als der Wert eines Objektes, dessen Nutzung zeitliche Grenzen nicht gezogen sind."[18]) Man muß also vom Bauwert und dem Ertragswert als den beiden Faktoren zur Ermittlung des Erbbaurechtswertes ausgehen, wie das auch der deutsche Vorentwurf — man vergleiche dazu das oben angeführte Zitat aus dem Motivenbericht — tut, der das arithmetische Mittel aus beiden als Bewertungsunterlage nimmt. Für

[18]) Prot. d. XXXI. d. Juristentages, S. 109.

die Ermittlung des Ertragswertes lassen sich natürlich besondere Gesichtspunkte aufstellen. Der Vorentwurf geht von dem „durch sorgfältige Ermittlung" festgestellten jährlichen Mietsreinertrag aus, den er bei einer angenommenen 5prozentigen Verzinsung durch Verzwanzigfachung kapitalisiert. Dabei ist der Multiplikationsfaktor einer zeitlich unbeschränkten Rente zugrundegelegt. Eigentlich aber wäre auf die Befristung der Rente abzustellen. Bei langfristigen Erbbaurechten kommt allerdings der Faktor, mit dem bei Beginn des Rechtes der Reinertrag zur Ermittlung des Kapitalwertes zu multiplizieren ist, dem Multiplikator der unbegrenzten Rente ziemlich nahe. Unter Annahme einer Verzinsung von 5 Prozent und bei 90jähriger Dauer beträgt er rund 19,752, also rund 0,25 weniger, als im Vorentwurf vorgesehen.[19]) Bei einem Reinertrag von 5000 Mk. jährlich ergäbe sich also bei 90 Jahren Erbbaudauer nach dem Vorentwurf ein Ertragswert von 100,000 Mk., auf Grund der Berechnung einer befristeten Rente hingegen einer von 98,760 Mk. Der Unterschied wird natürlich beträchtlicher bei kürzerer Erbbaurechtsdauer. Bei einer solchen von 50 Jahren ist der Ertragswert nach dem Vorentwurf wieder 100,000 Mk., nach der zweiten Rechnungsart 91,175 Mk. Diese Differenz ist selbstverständlich von den Verfassern des Vorentwurfs nicht übersehen worden (war doch die Berechnung auf Grund der befristeten Rente in einer schon vor einem Jahrzehnt im Reichsamt d. I. angestellten

---

[19]) Nach der Wertberechnung einer befristeten Rente in W. Christians: „Das Rechnen im Bankgeschäft", Anhangstab. III, beträgt der Multiplikationsfaktor für eine Erbrechtsdauer von:

80	Jahren	19,596
70	„	19,342
60	„	18,929
55	„	18,255
50	„	17,774
40	„	17,159
30	„	15,372
20	„	12,462
10	„	7,721
5	„	4,329
1	„	0,952

Vgl. hiezu auch „Verhdlg. d. XXXI. d. Juristentages", S. 109ff.

Erbbauertragsermittlung vorgenommen worden), — aber der Mietsreinertrag als unbefristete Rente berechnet erschien ihnen wohl als das einfachste Mittel, um in der sonst komplizierten Verrechnung zwischen Steigerung des Erbbauwerts durch Gebäudetilgung und Sinken des Erbbauwerts infolge Zeitablauf einen Ausgleich zu schaffen. Man darf ihm gegenüber um so eher alle peinlichen Bedenken hinsichtlich absoluter Exaktheit fallen lassen, als er den Vorzug der Einfachheit hat, und jede halbwegs gerechtfertigte Vereinfachung — und das ist diese mindestens — für das Erbbaurecht einen vielfachen Fortschritt bedeutet.

Auf die kommunale Erbbaubeleihung zurückkommend, wäre noch ein Wort zu sagen über die Beleihungshöhe. Sie wird im allgemeinen von den Kommunen nicht engherzig gewählt: Die Uebung ist eine 75prozentige Beleihung des Gebäudewertes, der entweder nach den tatsächlichen Baukosten oder der Assekuranzschätzung festgestellt wird.[20]) Bei gemeinnützigen Unternehmungen wird von einzelnen Gemeinden sogar bis zu einer Beleihungshöhe von 90 % vorgeschritten. Gegen diese Maßstäbe für die Höhe der Beleihung ist nichts einzuwenden. Die Praxis hat hier aus sich heraus das Richtige getroffen: Es entspricht dem Wesen und dient dem Erbbau, wenn der Erbbaunehmer möglichst in der Aufwendung eigener Barmittel geschont wird.

6. REGELUNG DES VERÄUSSERUNGSFALLES. Nach Besprechung der Hauptelemente des Erbbauorganismus haben wir uns jetzt der kommunal-praktischen Regelung jener Fälle zuzuwenden, die sei es eine Aenderung in den Trägern des Verhältnisses, sei es eine Umwandlung des Erbbauverhältnisses in ein anderes zum Inhalte haben.

Die durch das Gesetz gegebene Veräußerungsmöglichkeit eines Erbbaurechts ist, das läßt sich aus dem bisher Ausgeführten ableiten, auch wirtschaftlich (rein theoretisch betrachtet) durch die besondere Natur des Erbbauinstituts in keiner Weise gehemmt. Zu jedem beliebigen Termine läßt sich der Wert eines Erbbaurechtes feststellen: Es ist der reine Ertragswert (nach Abzug aller Erbbau- und Hypothekenzinse, Amortisation, Unterhaltungskosten u.s.w.) bis zum Ende

[20]) Es beleihen z. B. Stolp 70 %, Altona, Mülhausen, Straßburg 75 %, Elberfeld 75—80 %, Leipzig 75—85 %, Frankfurt a. M. 75—90 %, Ulm bis 90 %.

der Vertragsfrist, erhöht um eine eventuell in Aussicht stehende Entschädigung für das Bauwerk. Käufer und Verkäufer haben sich über die Bemessung dieses reinen Ertragswertes einig zu werden, die auf den Veräußerungstag kapitalisierte Rente stellt dann den Preis des Erbbaurechts dar, in dem der Verkäufer einen Ersatz seiner Baraufwendungen für das Gelände unter Berücksichtigung einer gewissen Abschreibung finden muß, wenn die Veräußerung für ihn ohne Schaden erfolgen soll. Alles darüber Hinausgehende wäre dann reiner Nutzen, alles Darunterbleibende tatsächlicher Verlust des Veräußerers.

Es läge natürlich im Interesse des Erbbaunehmers wie des Instituts, das die Marktgängigkeit gewinnen will, wenn die rechtlich und wirtschaftlich mögliche Veräußerung nicht in praxi durch Vertragsvereinbarungen eingeschränkt würde. Aber gerade derartige Einschränkungen sind in den kommunalen Erbbauverhältnissen überwiegend. Manchmal geht die Einschränkung lediglich dahin — und das ist der günstigere Fall — dass zwar der Berechtigte sein Erbbaurecht veräußern darf, daß sich aber die Stadt vorbehält, den K ä u f e r z u g e n e h m i g e n und solange dies nicht erfolgt, den Erbbauberechtigten verhaftet läßt. In anderen Fällen ist jede Veräußerung glattweg an die v o r g ä n g i g e G e n e h m i g u n g der Erbbaubestellerin gebunden. Mancherorts ist die Veräußerungsmöglichkeit überhaupt für einen gewissen Zeitraum gesperrt. Eine Reihe von Kommunen hat — in und ohne Kombination mit solchen Bedingungen — sich ein V o r k a u f s r e c h t für eine bestimmte Periode oder für die ganze Dauer des Vertragsverhältnisses gesichert. Andere wieder haben sich ein R ü c k k a u f s - oder A b l ö s u n g s r e c h t vorbehalten, bei dessen Geltendmachung der Erbbaunehmer gegen eine im voraus bestimmte Entschädigung von seinem Rechte zurücktreten muß.

Geht man den Gründen nach, warum die Kommunen auf diese verschiedenen Arten von Veräußerungsbeschränkungen Wert legten, so dürfte der vornehmlichste gewesen sein, Spekulationsgeschäfte mit den unter günstigen Zinsbedingungen errichteten Erbbauhäusern hintanzuhalten. Aber schon hier kann eingewendet werden, daß derselbe Zweck bei gemeinnützigen Unternehmungen, die ja vor allem solcher bevorzugter Erbbaurechte sich erfreuen, erreicht werden kann, wenn man von vornherein den Charakter des Gebäudes, die zulässige Höhe der Mieten

u.s.w. festlegt. Wo anderseits keine exzeptionellen Begünstigungen stattfanden — bei Geschäfts- und Industriebauten etwa — ist die Veräußerungsklausel mit dem Hinweis auf mögliche Spekulationsgewinne nicht gut zu rechtfertigen. Aus der Verknüpfung dieser Bauten mit kommerziellen Interessen resultiert einmal, daß man über sie im Falle der aus inneren Gründen des Betriebes sich ergebenden Veräußerungsnotwendigkeit frei verfügen können muß, und zum andern, daß bei einer Veräußerung ein Gewinn, der sich vielleicht zum größten Teil aus dem Prosperieren des Betriebes herleitet, nicht mit Recht als reiner Bodenspekulationsgewinn behandelt werden kann.

Vielfach mag — in Erinnerung an die argen Bauschwindel der Großstädte — die Besorgnis mitbestimmend gewesen sein, es könnten bei Veräußerungen Strohmännerschiebungen stattfinden und unsichere an Stelle der bisherigen soliden Erbbaunehmer treten. Hier aber wieder könnte eine vertraglich vereinbarte Sicherheitsleistung jedes neuen Erbbaunehmers, die auf Verlangen der Erbbaubestellerin zu stellen wäre, die Kommunen vor jeder Schädigung bewahren, ohne daß sie deswegen die Verkaufsfreiheit des Erbbaurechtes binden müßten. Dort allerdings, wo die Städte von vornherein darauf abzielen, als Erbbaunehmer nur bestimmte Kategorien, gewöhnlich eigene Angestellte oder Arbeiter, zuzulassen und wo die Veräußerungsklausel nur die umschriebene Sicherung dafür ist, daß das Recht im Kreise dieser Kategorie bleiben soll, mag sie am Platze sein, da solche Erbbaurechte ohnehin für den freien Marktverkehr nicht in Betracht kommen.

Die Verpflichtung des Erbbaunehmers zur vorgängigen Einholung der Genehmigung einer Veräußerung ist aber noch nicht so störend wie ein Ablösungsrecht, das sich die Kommunen ausbedingen. Ein solches setzt tatsächlich für die Zeit seiner Geltung das Erbbaurecht vollständig außer Verkehr. Welcher Grund, außer dem einer übergroßen Vorsicht oder eines nicht zu starken Vertrauens in das Institut, maßgebend gewesen sein kann, wenn ein solches Recht gerade für die erste Periode vereinbart wurde, läßt sich wirklich nicht erraten. Denn wenn es sich etwa darum gehandelt hätte, den im Erbbau verwerteten Platz gegebenenfalls für andere Zwecke der Gemeinde zurückerwerben zu können, so muß doch soviel Voraussicht für ein oder eineinhalb Jahr-

zehnte bei einer Kommune angenommen werden können, daß sie dann einen solchen Platz überhaupt nicht erst vergibt. Aber auch für spätere Zeiten ist ein solches Ablösungsrecht mit stichhaltigen Gründen nicht zu vertreten. Es gäbe allerdings einen, der zugleich ausschlaggebend wäre: den des begründeten öffentlichen Interesses. Hinter ihm müßte natürlich das privatwirtschaftliche des Erbbaunehmers zurücktreten. Aber für öffentliche Notwendigkeiten verfügen die Kommunen ohnehin über das Enteignungsrecht. Und es wäre daher nichts weiter nötig, als im Erbbauvertrag, wenn beide Teile darauf Wert legen, die finanziellen Modalitäten festzulegen, unter denen die Ablösung zu erfolgen hätte, wenn aus Gründen des öffentlichen Interesses der Erbbauplatz mit oder ohne Gebäude benötigt wird.

Hingegen ist das in zahlreichen kommunalen Verträgen festgelegte Vorkaufsrecht der Stadt im Falle der Veräußerung des Erbbaurechts vorbehaltlos gutzuheißen. Die Notwendigkeit für den Erbbauunternehmer, bei jedem beabsichtigten Verkauf der Stadt das ihm vorliegende Angebot zu unterbreiten und abzuwarten, ob sie bereit ist, unter gleichen Bedingungen in den Kauf einzutreten, ist keine zu große wirtschaftliche Behinderung für den Erbbaunehmer. Für die Kommune aber ist es von Wert und Vorteil, einen kontrollierenden, und wenn sie will, einen unmittelbar beherrschenden Kontakt mit den Bewegungen des Erbbaurechts zu haben.

Den vielerlei Rechten der Gemeinden für den Veräußerungsfall stehen entsprechende Berechtigungen der Erbbaunehmer (wie etwa ein Rücktrittsrecht vom Erbbauvertrag unter gewissen Modalitäten der Entschädigung an die Stadt) nicht gegenüber. Nur einzelne Städte haben für ihre Beamten die Rücknahme der von ihnen errichteten Erbbauhäuser genehmigt, wofern diese Beamten nach einem anderen Orte versetzt wurden.

Auch eine andere sehr wertvolle Berechtigung, die auf Erneuerung des Erbbaurechts bei Ablauf, ist bisher unseres Wissens nicht praktiziert worden. Die Kommunen sträuben sich aus Gründen, die wir nicht wiederholen müssen, gegen jede „Verewigung" des Rechtes. Dagegen ist wohl auch nichts zu sagen. Es soll und muß den

Notwendigkeiten, wie sie sich nach Jahrzehnten oder gar nach einem Jahrhundert ergeben werden, nicht vorgegriffen werden. Dennoch ist nicht einzusehen, inwiefern ein Vorrecht des Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Rechts den zukünftigen kommunalen Erfordernissen präjudizieren könnte — wofern es mit der Einschränkung eingeräumt wird, daß es nur Geltung haben soll bei weiterer Aufrechterhaltung des Erbbausystems für das betreffende Grundstück und unter gleichzeitiger den geänderten Umständen entsprechender Neuordnung der einzelnen Bedingungen des Vertragsverhältnisses. Auf der andern Seite aber würde ein solches Erneuerungsrecht nicht zu unterschätzende Vorteile bringen: Es würde dem Erbbau eine gewisse Stabilität verleihen, das System selbst aber erhielte weitere Perspektiven. Vor allem aber würde die Frage der Instandhaltung des Gebäudes eine weitere Lösungsmöglichkeit erhalten: Die Aussicht auf Erneuerung des Erbbaurechts müsste notwendig eine selbstinteressierte Obsorge für den Unterhalt des Gebäudes im Gefolge haben.

Von den Fällen, in denen eine Umwandlung des Erbbauverhältnisses als solchen vorgesehen wird, kommt naturgemäß nur die Umwandlung in freies Eigentum in Betracht. Eine vertragliche Befugnis zu solcher Umwandlung könnte theoretisch für beide Teile offen gehalten sein, tatsächlich hat sie aber nur Sinn, wenn sie lediglich dem Erbbaunehmer zusteht. Denn ein Erbbaurecht, bei dem der Besteller das Recht hätte, den Erbbaunehmer eines Tages zur Umwandlung seines Erbbaurechtes in Eigentum zu zwingen, d. h. zur Barherauszahlung des bisher nur als Bewertungsunterlage dienenden Bodenpreises, hat nicht die geringsten Chancen für praktische Verwirklichung.

Dagegen ist ein mit Kaufumwandlungsbefugnis verbundenes Erbbaurecht von mancher Seite als eine sehr glückliche Kombination und als ein Fortschritt in der Erbbauentwicklung gerühmt worden. Das erste und bis in die jüngste Zeit hinein vereinzelt gebliebene Beispiel lieferte der Halberstädter Erbbauvertrag, der darum für das Umwandlungsverhältnis auch den Namen in der Literatur hergibt wie Ulm für den „Wiederkauf".

Das Wesen dieses Halberstädter Erbbaurechts besteht darin, daß der Erbbauberechtigte während der ganzen Dauer seines

Vertrages das Recht hat, jederzeit das Grundstück zu dem bei der Begründung des Erbbaurechts festgesetzten Werte zu kaufen.

Die Stadt Mülhausen i. Els. ist in den allerletzten Jahren dem Halberstädter Beispiel gefolgt, doch mit dem Unterschiede, daß sie das Recht auf Umwandlung des Erbbaurechts in Kauf auf die ersten zehn Vertragsjahre beschränkte, anderseits aber noch eine weitere Alternative freihielt: die Umwandlung in ein mit Wiederkaufsrecht der Stadt verbundenes Kaufverhältnis. In einer von der Stadt zur Aufklärung über das Erbbaurecht ausgegebenen kleinen Schrift wird zu diesen Umwandlungsrechten folgendes ausgeführt:

> „Sollte aber der Erbbauberechtigte später doch den tatsächlichen Besitz des Grund und Bodens dem Erbbaurecht aus irgend welchen Gründen vorziehen, so hat er, nach den Bestimmungen des Mülhauser Vertrags, auch noch nach Bestellung des Erbbaurechts die Möglichkeit hierzu, da die Stadt ihm das Recht einräumt, das Erbbaurecht innerhalb der ersten zehn Jahre in Kauf umzuwandeln, und zwar — was wichtig ist — unter Zugrundlage des heutigen Bodenwertes, so daß der Wertzuwachs der neuen, entwicklungsfähigen Straße dem heutigen Erwerber zukommt. Er hat lediglich der Stadt den Unterschied zwischen dem tatsächlich bezahlten Erbbauzins und 4% zu vergüten. Der Erbbauberechtigte hat dabei die Wahl zwischen freiem Kauf und einem Kauf mit Wiederverkaufsrecht zugunsten der Stadt. In letzterem Falle ist die Stadt verpflichtet, 80% des Bodenwertes an zweiter Stelle zu dem überaus günstigen Zinsfuß von 4% stehen zu lassen, wobei die auf das Erbbaurecht aufgenommene erste Hypothek von 75% der Baukosten weiter bestehen bleiben kann.
>
> Das Erbbaurecht wird aber in seinen günstigsten Wirkungen bis dahin so sehr erkannt werden, daß die meisten Erbbauberechtigten in seiner Umwandlung kaum Vorteile sehen dürften. Immerhin wird es den Erwerbern eines Erbbaurechtes zur Beruhigung dienen, daß sie 10 Jahre Gelegenheit haben, die Bedeutung des Erbbaurechtes zu erproben, ehe sie sich entweder für die Beibehaltung dieses Rechtszustandes oder für die bisher übliche Form käuflichen Erwerbes endgültig entschließen."

Der letzte Satz gibt uns eigentlich den Anhalt für das Grundmotiv des sog. „Halberstädter Erbbauvertrags". In ihm ist ein Kompromiß verwirklicht, der dem fremdartigen Erbbauinstitut den Eingang ins Wirtschaftsleben erleichtern soll. Dennoch scheint uns das ein Kompromiß zu Ungunsten des Erbbaurechts und seiner Entwicklung zu sein, obwohl es, vom privatwirtschaftlichen Standpunkt aus gesehen, eine wesentlich vorteilhaftere Stellung des Erbbauberechtigten in sich schließt und auch über bisherige Klippen des Erbbaurechts hinüber-

hilft, deren Bedeutung wir kennen gelernt haben: nämlich über die Schwierigkeiten der Beleihung und des Gebäudeheimfalls. Die Hypothek hat nämlich während der Zeit des Bestandes des Umwandlungsrechtes durchaus den Charakter einer reinen Kaufhypothek. Kommt der Erbbauberechtigte seinen Verpflichtungen an Hypothekenzinsen und Amortisationsquoten nicht nach, so hat es der Gläubiger in der Hand, im Wege der Zwangsversteigerung das Erbbaurecht zu erwerben und dann durch Geltendmachung des Umwandlungsrechtes das Grundstück zum festgesetzten Preise zu kaufen, wobei ihm überdies noch ein eventuell inzwischen eingetretener Wertzuwachs des Bodens in den Schoß fällt. Mit diesem Wertzuwachs — hier allerdings zugunsten des Erbbauberechtigten, der auf Grund seiner vom Umwandlungsrecht Gebrauch machen will — wird auch im obigen Zitat operiert, allerdings wieder in einer Kompromißform, indem zugleich die Hoffnung ausgedrückt wird, daß die Erkenntnis der noch größeren Vorteile des Erbbaurechts den Berechtigten zur Beibehaltung dieses Verhältnisses veranlassen werde.

Es scheint uns, daß dieser Kompromiß nur dazu angetan ist, eine neue Verwirrung in das System kommunaler Bodenpolitik hineinzutragen und daß man leicht mit ihm unliebsame Erfahrungen machen kann wie seinerzeit mit dem Ulmer kurzbefristeten Wiederkaufsrecht. Die vorhin aufgezeigten Vorteile bei der Hypothekenbeschaffung und in der Frage des Gebäudeheimfalls fallen voraussichtlich angesichts der zufriedenstellenden Lösungen, die inskünftig möglich sein werden, nicht mehr so stark ins Gewicht. Bleibt dann die Möglichkeit, einen Wertzuwachs aus dem Boden durch Geltendmachung des Umwandlungsrechtes zu realisieren. Aber gerade das will oder soll man doch vermeiden, dass der Erbbauberechtigte sein Verhältnis immer darauf hin ansieht, ob er nicht durch dessen Aenderung einen schnellen Gewinn macht. Das bodenspekulative Moment, das Konjunktur-Gewinnmachen, das durch das Erbbauleiheverhältnis ausgeschaltet wurde, wird so auf Umwegen in einer das privatwirtschaftliche Interesse noch erregenden Weise hineingetragen. Dazu kommt natürlich, daß die Umwandlung zur Folge hat, daß kommunaler Boden, der schon für nur befristete Nutzung ausgegeben war, wieder in Privateigentum übergeht, — eine Folge, die auch die Umwandlung in Kauf mit Wiederkauf, wie sie der vielseitige Mülhauser Vertrag als dritte Möglichkeit offen hält, nicht abwenden würde.

Es ist darum verwunderlich, daß Freunde des Erbbaus sich für diese Mischform erwärmen können, die für ihn werben soll, indem sie dazu noch alle Verlockungen des Privateigentums anbietet. Man darf der Ansicht sein, daß es für die Entwicklung des Erbbaus besser ist, wenn er auch unter Schwierigkeiten seine reine Bodenleiheform wahrt, als wenn er einen erleichterten Weg mit einer Vermischung seiner Grundtendenz, seines ganzen Charakters erkaufen muß.

VITA

Ich bin geboren am 11. September 1875 zu Pohrlitz in Maehren, jetzt zur Tschecho-Slowakei gehörend. Mein Vater Josef, Fabrikant und Kaufmann, ist 1904 verstorben, meine Mutter Charlotte, geb. Schnabel, lebt in Budapest. Im Jahre 1906 verheiratete ich mich mit Stera, geb. Schneerson, Doctor rer. cam.

Ich absolvierte das humanistische Gymnasium in Brünn. Hierauf besuchte ich die Wiener Universität, an der ich die juridischen Fächer und bei Prof. Philippovich Nationalökonomie hörte. Schon während meiner Studienzeit begann ich mit literarisch-publizistischer Betätigung, für die ich mich dann als Beruf entschied. In der Hauptsache waren es die politischen, kulturellen und sozialen Probleme des jüdischen Volkes, denen ich mich widmete. Ich habe einige in dieses Gebiet fallende Bücher, Sammelwerke, Broschüren und besonders als Redakteur des Zionistischen Zentralorgans „Die Welt" zahlreiche Aufsätze geschrieben. Durch eine Reihe von Jahren war ich literarischer Leiter des Jüdischen Verlages in Berlin. Im Jahre 1911 ging ich zu kaufmännischer Betätigung über. Ich wurde Leiter der Strassburger Abteilung einer Grossbank, und bei dieser Gelegenheit war es, dass ich das Erbbaurecht, den Gegenstand meiner Dissertation, an einem grossangelegten Unternehmen praktisch kennen lernte.

Sowohl während der Jahre meiner schriftstellerischen Betätigung als auch in der Zeit meiner Banktätigkeit habe ich jede Gelegenheit benutzt, um mich in den nationalökonomischen Wissenszweigen, für die ich ein besonderes Interesse hatte, und daneben im öffentlichen Recht auszubilden. So durfte ich u. A. in Berlin Prof. Wagner, in Straßburg Prof. Knapp und Prof. Laband hören. In Zürich, wohin ich während des Krieges übersiedelte, besuchte ich im vorletzten Jahre mit großem Nutzen die Vorle-

sungen, bezw. Seminare der Professoren Sieveking, Großmann und Fleiner. Durch die ganz besondere persönliche und wissenschaftliche Förderung, die ich von Herrn Dekan Prof. Robert Michels und Herrn Prof. Stephan Bauer erfuhr, war es mir dann vergönnt, meine Studien mit dem Doktor-Examen an der Universität Basel abzuschließen.

Den außerordentlichen Dank, den ich Herrn Prof. Robert Michels für seine vielfache und jederzeit bereite gütige Anteilnahme und für die große Unterstützung bei meinen Abschlußarbeiten schulde, möchte ich auch an dieser Stelle zum Ausdruck zu bringen, ebenso wie die tiefe Dankbarkeit, die ich Herrn Prof. Stephan Bauer gegenüber empfinde, der mir die Anregung zu meiner Dissertation vermittelte und mir auch sonst stets warm beratend und helfend zur Seite stand. Ich möchte endlich nicht verfehlen, meinen beiden andern Examinatoren, den Herren Professoren Karl Joel und Erwin Ruck verbindlichen Dank zu sagen.